

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE

BIDEGOIAN

Octubre 2013

Libro Tercero

DOCUMENTO “C” ESTUDIO ECONÓMICO . PROGRAMA DE ACTUACIÓN

DOCUMENTO “D” PLANOS



Bidegoiango Udala

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
BIDEGOIAN

Octubre 2013

Libro Tercero

DOCUMENTO “C” ESTUDIO ECONÓMICO . PROGRAMA DE ACTUACIÓN

DOCUMENTO “D” PLANOS



Bidegoiango Udala

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN Y REDACCIÓN:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

COLABORADORES:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición
Maria José Fernández Calonge, Delineación y edición

Nota: El presente Texto Refundido de octubre de 2013 da continuidad al proceso de redacción del Plan General de Ordenación Urbana promovido por el Ayuntamiento de Bidegoian y realizado por el equipo técnico dirigido por el arquitecto Gaizka Perosterena y el abogado Patxi de Assas, con la colaboración de la empresa Ekolur, Asesoría Ambiental.

Este documento se basa en consecuencia en el proceso iniciado en el año 2006 y en los documentos, textos y planos, redactados por dicho equipo y tramitados por el Ayuntamiento de Bidegoian en los últimos años.



INDICE GENERAL

Libro Primero:

DOCUMENTO “A” – MEMORIA

- A.1.- Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- A.2.- Memoria de justificación del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.
- A.3.- Informe de sostenibilidad ambiental.

Libro Segundo:

DOCUMENTO “B” – NORMAS URBANÍSTICAS

- B.1.- Normas Urbanísticas Generales
Contienen el Catálogo del Patrimonio Urbanístico.
- B.2.- Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- B.3.- Catálogo del Patrimonio Urbanístico

Libro Tercero:

DOCUMENTO “C” – ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- C.1.- Estudio de viabilidad económico-financiera
- C.2.- Memoria de sostenibilidad económica.
- C.3.- Programa de Actuación.

DOCUMENTO “D” – PLANOS

- D.I.- Planos de Información
- D.II.- Planos de Proyecto:
 - * 1. Ordenación estructural
 - * 2. Ordenación pormenorizada
 - * 3. Condiciones de ejecución urbanística
 - * 4. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística
 - * 5. Esquemas de infraestructuras generales
 - * 6. Catálogo.



Libro Tercero

DOCUMENTO "C" ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

C.1 – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA



INDICE:

Página:

I.- Objeto de este documento.	7
II.- Contenido, alcance y naturaleza de este documento.	7
III.- La ejecución de la estructura orgánica del territorio.....	8
IV.- Los estándares urbanísticos locales y su ordenación y ejecución. Cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos.....	10
V.- La ejecución de los desarrollos urbanísticos más relevantes y su viabilidad.	11
VI.- La ejecución de otras propuestas	14
VII.- La ponderación de la edificabilidad destinada a los distintos usos lucrativos proyectados.	14



I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

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

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

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

II.- CONTENIDO, ALCANCE Y NATURALEZA DE ESTE DOCUMENTO.

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

Eso sí, en atención a los condicionantes propios del planeamiento general, esa tarea se realiza a partir de la expresa consideración de que con este documento y sus previsiones se da inicio a la citada evaluación económica, y de que ésta deberá ser continuada más adelante en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan General, concretamente mediante los programas de actuación urbanizadora, proyectos de urbanización y equidistribución, proyectos de edificación, etc. que se promuevan en su desarrollo.

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

A ese respecto se ha de tener en cuenta que al igual que el proceso de determinación de las propuestas urbanísticas y de las actuaciones a acometer con ese fin es eso, un proceso, también lo es el de su evaluación económica. Ésta deberá ser más precisa y rigurosa a medida que se vaya contando con, progresivamente, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (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 y progresiva evaluación económica.



Asimismo, la ejecución de las citadas propuestas urbanísticas ha de entenderse estrechamente condicionado por, entre otros extremos y por un lado, la propia coyuntura económica general (crisis general, etc.), como por la capacidad de gestión de los agentes públicos y privados afectados, liderada por el Ayuntamiento.

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

Este Plan General identifica y ordena, entre otros extremos, la estructura general y orgánica del término municipal de Bidegoian, conformada por la red de sistemas generales del municipio.

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

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

1.- Sistema general de equipamientos.

Los equipamientos integrados en la red de sistemas generales del municipio están ya ejecutados.

La única excepción es la referente a la previsión de ampliación de la ikastola existente. Su financiación corresponde al Departamento de Educación, Política Lingüística y Cultura del Gobierno Vasco. En este momento no se conoce la cuantía de la inversión que requiere dicha ampliación.

A la actuación anterior cabe añadir la relacionada con el nuevo equipamiento previsto en el ámbito "5. Elbarren". Se prevé la obtención por el Ayuntamiento del terreno destinado a ese fin mediante cesión asociada al nuevo desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "5.1". Por su parte, las obras de ejecución del equipamiento serán abonadas por la Administración.

2.- Sistema general de espacios libres.

La red de espacios libres generales ordenada por este Plan está conformada por terrenos que, en el momento actual, son de titularidad pública y privada. Los de titularidad privada tienen un superficie total de 4.345 m².

Este Plan prevé la obtención por el Ayuntamiento, mediante cesión urbanística, de la totalidad de los terrenos que, siendo actualmente de propiedad privada, son objeto de ese destino urbanístico. Para ello, todos esos terrenos se vinculan a los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados de conformidad con los siguientes criterios:



- * Los integrados en el ámbito "2 – Agerre-Azpi Goikoa", de 3.008 m² de superficie y clasificados en su totalidad como suelo urbanizable sectorizado, deberán ser cedidos al Ayuntamiento en el marco del desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística proyectada en ese ámbito.
- * Por su parte, los restantes se clasifican como suelo urbano, conforman el espacio libre "F.10.4.1.a" (incluido en el ámbito "4. Bidania", e identificado en el plano II.3.1), y se vinculan a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en terrenos clasificados de esa misma manera. Su superficie es de 1.337 m². Esos desarrollos son los mencionados en el siguiente cuadro. A su vez, en ese mismo cuadro se expone el porcentaje y la superficie de los terrenos vinculados a cada uno de dichos desarrollos. En concreto:

NÚMERO	SUBÁMBITO / PARCELA	PORCENTAJE (%)	SUPERFICIE ESPACIO LIBRE (S.G.) ASOCIADO A CADA SUBÁMBITO/PARCELA
1	1.1 Goiatz gain	9,20	123 m ²
2	4.1 Nekazal Kooperatiba	22,89	306 m ²
3	4.2 Kale goena	21,53	288 m ²
4	4.3 Zaldibarren berri	22,25	297 m ²
5	a.10.4.1 Iparragirre	8,96	120 m ²
6	a.10.4.4 Armeria.	9,19	123 m ²
7	a.20.4.1 Erreka ondo.	5,98	80 m ²
8	Total	100,00	1.337 m ²

Las previsiones contenidas en ese cuadro, incluidas las referentes a la determinación de los porcentajes y superficie de espacios libres vinculados a cada subámbito o parcela, responden a la consideración conjunta de factores como los siguientes: el estándar legal vigente en la materia; la viabilidad económica global del desarrollo urbanístico planteado en cada uno de ellos; la incidencia que, en lo referente a esa viabilidad, tiene o puede tener la vinculación de una mayor o menor superficie de espacios libres generales; las cargas de urbanización asociadas a cada uno de esos desarrollos y su incidencia en la referida viabilidad; etc.

A su vez, corresponderá al Ayuntamiento el abono y la ejecución de las obras de urbanización de esos espacios libres. Su coste se estima en un total aproximado de 230.000 euros.

3.- Sistema general de infraestructuras de servicios urbanos.

A.- Red general de abastecimiento de agua.

Esa red general ya está ejecutada en su integridad, por lo que no requiere inversión alguna para completarla o reajustarla.



B.- Red general de saneamiento

Esa red es la resultante del proyecto que, referido a dicha materia, ha sido promovido por la Diputación Foral de Gipuzkoa. En atención a las previsiones de ese proyecto, su coste económico se estima en un total de 1.458.816 euros (ejecución por contrata, sin IVA); ese proyecto, y, por lo tanto, también esa estimación económica, son de setiembre de 2010. Y su financiación corresponde a la citada entidad foral.

C.- Red general de gas.

Esa red está ejecutada en parte, previéndose su completo desarrollo en el horizonte temporal del Plan, de conformidad por los acuerdos suscritos o a suscribir con la empresa suministradora.

4.- Infraestructuras de comunicaciones

La red viaria general del municipal, identificada en este Plan General, está ya ejecutada en su mayor parte. La excepción incide en dos concretas actuaciones pendientes de ejecución.

La primera de ellas se corresponde con el viario de nueva creación en el ámbito "2. Agerre-Azpi Goikoa". Su financiación se vincula al desarrollo urbanístico previsto en el ámbito, y es responsabilidad propia de los titulares privados del mismo.

Por su parte, la segunda de esas actuaciones está relacionada con la ordenación de una nueva rotonda que, además de servir como elemento de reducción de la velocidad a la entrada del casco urbano, resuelva los accesos a la zona industrial de Elbarren. Su coste se estima en un total aproximado de 297.000 €. Su financiación correrá a cargo de las Administraciones afectadas y, en su caso, de los propietarios del ámbito.

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

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

Los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo procederán a la ejecución de sus obligaciones en la materia (cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a ese fin, debidamente urbanizados) de conformidad con los siguientes criterios:



- * Se cederán al Ayuntamiento, debidamente urbanizados, los terrenos destinados a dotaciones públicas locales incluidos o vinculados en cada caso al correspondiente ámbito de dotación.
- * En el supuesto de que el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales requiera la previsión de terrenos destinados a ese fin de superficie superior a los ordenados, o en el de que en el ámbito de dotación no se hayan ordenado terreno alguno con ese destino, se abonará al Ayuntamiento el valor económico de los mismos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

Se considerará en ese supuesto que resulta imposible el cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en esa clase y categoría de suelo, resultando necesario proceder a su cumplimiento económico (artículo 7 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos).

2.- La ordenación y ejecución de los estándares urbanísticos locales asociados a los desarrollos urbanísticos previstos en suelos urbanos no consolidados por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada. El cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo.

Los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo procederán al cumplimiento material de las citadas obligaciones mediante la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a ese fin en este Plan General, debidamente urbanizados, entendiéndose cumplidos de esa manera los estándares urbanísticos establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

3.- La ordenación y ejecución de los estándares urbanísticos locales asociados a los desarrollos urbanísticos previstos en terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado.

Se actuará a ese respecto de conformidad con los criterios que determine el Plan Parcial a promover en el ámbito "2 – Agerre-Azpi Goikoa".

V.- LA EJECUCIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS MÁS RELEVANTES Y SU VIABILIDAD.

Esos desarrollos se corresponden con los previstos en los terrenos clasificados, por un lado, como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización (sujetos a actuaciones integradas), y, por otro, como suelo urbanizable sectorizado.



Esos desarrollos son los que se mencionan a continuación:

1.- Desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "1.1 Goiatz-gain" (ámbito de actuación integrada 1.1).

El coste económico de las cargas de urbanización asociadas a ese desarrollo se estima en un total de 70.000 €.

Tomando como referencia, exclusivamente, la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados, eso supone una repercusión de esas cargas de urbanización de, aproximadamente, 20.600 €/viv. Se trata de una repercusión razonable y asumible en el contexto de la situación actual del mercado inmobiliario de Bidegoian, y, más en concreto y dentro del mismo, de la tipología de desarrollo residencial aislado proyectado en el ámbito.

2.- Desarrollo urbanístico previsto en el ámbito "2 – Agerre-azpi goikoa".

El coste económico de las cargas de urbanización asociadas a ese desarrollo se estima en un total de 400.000 €.

Tomando como referencia, exclusivamente, la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados, eso supone una repercusión de esas cargas de urbanización de, aproximadamente, 47.000 €/viv. Se trata de una repercusión razonable y asumible en el contexto de la situación actual del mercado inmobiliario de Bidegoian, y, más en concreto y dentro del mismo, de la tipología de desarrollo residencial aislado proyectado en el ámbito.

3.- Desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "4.1 Nekazal Kooperatiba" (ámbito de actuación integrada 4.1).

El coste económico de las cargas de urbanización asociadas a ese desarrollo se estima en un total de 100.000 €.

Tomando como referencia la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito (como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación establecidos en este Plan), así como, exclusivamente, la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados, eso supone una repercusión de esas cargas de urbanización de, aproximadamente, 36 €/m²(t) destinado a VPO de régimen general. Se trata de una repercusión razonable y asumible en el contexto de la situación actual del mercado inmobiliario de Bidegoian, y, más en concreto y dentro del mismo, de la tipología de desarrollo residencial proyectado en el subámbito, en el que parte del mismo se destina a vivienda protegida.



4.- Desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "4.2 Kale goena" (ámbito de actuación integrada 4.2).

El coste económico de las cargas de urbanización asociadas a ese desarrollo se estima en un total de 295.000 €

Tomando como referencia la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito (como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación establecidos en este Plan), así como, exclusivamente, la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados, eso supone una repercusión de esas cargas de urbanización de, aproximadamente, 107 €/m²(t) destinado a VPO de régimen general. Se trata de una repercusión razonable y asumible en el contexto de la situación actual del mercado inmobiliario de Bidegoian, y, más en concreto y dentro del mismo, de la tipología de desarrollo residencial proyectado en el subámbito, en el que parte del mismo se destina a vivienda protegida.

5.- Desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "4.3 Zaldibarren berri" (ámbito de actuación integrada 4.3).

El coste económico de las cargas de urbanización asociadas a ese desarrollo se estima en un total de 290.000 €

Tomando como referencia la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito (como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación establecidos en este Plan), así como, exclusivamente, la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados, eso supone una repercusión de esas cargas de urbanización de, aproximadamente, 105 €/m²(t) destinado a VPO de régimen general. Se trata de una repercusión razonable y asumible en el contexto de la situación actual del mercado inmobiliario de Bidegoian, y, más en concreto y dentro del mismo, de la tipología de desarrollo residencial proyectado en el subámbito, en el que parte del mismo se destina a vivienda protegida.

6.- Desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "5.1 Ipar Elbarren" (ámbito de actuación integrada 5.1).

El coste económico de las cargas de urbanización asociadas a ese desarrollo se estima en un total de 300.000 €

Tomando como referencia, exclusivamente, la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados, eso supone una repercusión de esas cargas de urbanización de, aproximadamente, 67 €/m²(t) destinado a uso industrial. Se trata de una repercusión razonable y asumible en el contexto de la situación actual del mercado inmobiliario de Bidegoian, y, más en concreto y dentro del mismo, de la citada tipología de uso.



VI.- LA EJECUCIÓN DE OTRAS PROPUESTAS.

El Plan General formula diversas otras propuestas, algunas de las cuales se integran en el documento, provenientes de iniciativas sectoriales, ya de protección del medio y del patrimonio, ya referidas a la agricultura, la ganadería o la explotación forestal, ya de otro tipo, respondiendo de su financiación la Administración Sectorial correspondiente de acuerdo con los planes y presupuestos oportunos.

Asimismo, el Plan General define la red de caminos rurales del municipio con la finalidad de garantizar la accesibilidad a todos los caseríos y del razonable acceso desde éstos a la red viaria general tanto municipal como supramunicipal. La propuesta no supone en principio la apertura de nuevos caminos sin perjuicio tanto de la mejora de algunos como de las eventuales gestiones para garantizar su funcionamiento (obtención de la propiedad, de servidumbres...), que se abordarán con los presupuestos municipales conforme a las medidas que se determinen en el estudio o inventario al que se hace referencia en el artículo 79.2 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

VII.- LA PONDERACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A LOS DISTINTOS USOS LUCRATIVOS PROYECTADOS.

La ponderación de la edificabilidad destinada a los distintos usos proyectados resulta necesaria para poder proceder de forma correcta y razonable a la distribución, dentro de cada uno de los correspondientes ámbitos de gestión urbanística, tanto de esa misma edificabilidad como de las consiguientes cargas de urbanización entre los distintos propietarios de los terrenos afectados y la propia Administración en cuanto que titular del correspondiente porcentaje de cesión legal

En este caso, la determinación de los correspondientes coeficientes de ponderación responde, entre otros, a los criterios siguientes:

- A.- Esos coeficientes tienen, con carácter general, la naturaleza propia de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

En todo caso, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículo "56.1.f", etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), dichos coeficientes pueden ser actualizados, en su caso, por los instrumentos de equidistribución.

- B.- A los efectos de la realización de la citada ponderación se toman como referencia los parámetros económicos establecidos en, entre otros:



- * Las disposiciones vigentes en materia de valoración del suelo, incluidas las siguientes:
 - Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).
 - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

- * Las disposiciones vigentes en materia de regulación del precio máximo de la vivienda de protección oficial, incluidas las siguientes:
 - Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de la vivienda de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
 - Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.

C.- Dichos coeficientes, así como los criterios a los que responde su determinación, son concretamente los siguientes:

a) A los efectos de la determinación del valor de repercusión del suelo urbanizado en la vivienda se toma como referencia en todos los supuestos una superficie media de 90 m²(t)/viv.

b) Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad de uso residencial de protección oficial de régimen general (VPO-régimen general):

* Precio base de venta:	1.424,03 €/m ² (útil).
* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	90 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,3)	70 m ² (útil)/viv.
* Valor medio en venta:	1.238,11 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta):	247,62 €/m ² (t).

c) Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad asociada a la vivienda de protección oficial tasada (VPO-tasada):

* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	90 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,3):	70 m ² (útil)/viv.
* Precio total de venta (inferior al máximo posible conforme a la legislación vigente):	140.000 €/viv.
* Valor medio en venta:	2.000,00 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del precio de venta):	500,00 €/m ² (t).



- d) Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda de promoción libre:
- * Tamaño medio de las viviendas proyectadas:
 - Superficie total: 90 m²(t)/viv.
 - Superficie útil (índice de conversión: 1,3): 70 m²(útil)/viv.
 - * Precio total de venta (inferior al máximo): 185.000 €/viv.
 - * Valor medio en venta: 2.056 €/m²(t).
 - * Coste de construcción: 940 €/m²(t).
 - * Repercusión del suelo y de la urbanización:
 [(2.056 / 1,40) - 940]: 528,57 €/m²(t).
- e) Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso terciario:
- * Precio de venta: 700 €/m²(t).
 - * Coste de construcción (Cc): 400 €/m²(t).
 - * Valor de repercusión del suelo y de la urbanización:
 [(700 / 1,50) - 400]: 66,66 €/m²(t).
- f) Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso industrial:
- * Precio de venta: 800 €/m²(t).
 - * Coste de construcción (Cc): 400 €/m²(t).
 - * Repercusión del suelo y de la urbanización:
 [(800 / 1,50) - 400]: 133,33 €/m²(t).
- g) Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a VPO (régimen general y vivienda tasada).
- * Precio base de venta: 569,61 €/m²(útil).
 - * Precio base de venta (índice de conversión: 1,20): 474,68 €/m²(t).
 - * Valor de repercusión del suelo y de la urbanización
 (20% del precio de venta): 94,94 €/m²(t).
- h) Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) de otros usos principales (residencial, industrial, terciario, equipamiento...) de carácter lucrativo y promoción libre:
- * Valor medio en venta: 650 €/m²(t).
 - * Coste de construcción: 350 €/m²(t).
 - * Valor de repercusión del suelo y de la urbanización:
 [(650 / 1,40) - 350]: 114,29 €/m²(t).
- i) Coeficientes de ponderación de usos resultantes.

Los coeficientes de ponderación de usos resultantes de la aplicación de los citados valores de repercusión, así como de la asignación del coeficiente 1 al valor de repercusión asociado a la edificabilidad de protección oficial (VPO de régimen general), son los siguientes:



* VPO (régimen general) [247,62 €/m ² (t) : 247,62€/m ² (t)]:	1,00.
* VPO (tasada): [500 €/m ² (t) : 247,62 €/m ² (t)]:	2,02.
* Vivienda de promoción libre (VPL). [528,57 €/m ² (t) : 247,62 €/m ² (t)]:	2,13.
* Uso terciario: [66,66 €/m ² (t) : 247,62 €/m ² (t)]:	0,27.
* Uso industrial: [133,33 €/m ² (t) : 247,62 €/m ² (t)]:	0,54.
* Auxiliar VPO (rg - tasada): [94,94 €/m ² (t) : 247,62 €/m ² (t)]:	0,38.
* Auxiliar (de usos de promoción libre: vivienda, industrial, etc.) [114,29 €/m ² (t) : 247,62 €/m ² (t)]:	0,46.

D.- En atención a lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos "56.1.f", etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), esos coeficientes de ponderación de usos podrán ser justificadamente modificados y/o actualizados bien por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, bien por los instrumentos de equidistribución que se promuevan a los efectos de la ejecución de sus propuestas.

Donostia-San Sebastián, Octubre 2013

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO





Libro Tercero

DOCUMENTO "C" ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

C.2 – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



INDICE:

Página:

I.- Objetivo de este documento. Los condicionantes de elaboración del mismo.....21

II.- La sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas.....21



I.- OBJETIVO DE ESTE DOCUMENTO. CONDICIONANTES DE ELABORACIÓN DEL MISMO.

El objetivo de este documento es el de exponer y justificar la sostenibilidad económica del Plan General del que forma parte, así como de las propuestas incluidas en él, de conformidad con lo establecido, por un lado, en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008 (artículo "15.4) y, por otro, el Decreto 105/2008, de medidas urgentes (artículo "31.1.f").

Eso sí, la elaboración de este documento y la determinación de su contenido está directa y decisivamente condicionada por la consecución de sus objetivos, asociados a la elaboración del Texto Refundido del Plan General de Bidegoian, aprobado definitivamente, con condiciones, mediante resolución de la Diputación Foral, de 29 de junio de 2010.

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

1.- Introducción.

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

En atención a su objetivo, ese análisis ha de ser acometido en el marco del modelo de desarrollo territorial y urbanístico sostenible por el que se apuesta en el Plan General, y, precisamente por ello, como complemento de las vertientes social y ambiental de ese modelo.

De ahí que, dicho análisis deba entenderse estrechamente asociado, entre otros, a objetivos y criterios de intervención como los que se exponen a continuación:

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



- * La protección de los suelos naturales no idóneos o innecesarios para atender las necesidades de transformación urbanística, y la preservación de los valores propios de los mismos.
- * La determinación de un modelo urbanístico sustentado en premisas como éstas:
 - La continuidad física del medio urbano resultante, sin perjuicio de determinadas salvedades debidamente justificadas.
 - La incentivación de medidas de fomento y rehabilitación del medio urbano actual, con preferencia a la ocupación de nuevos suelos.
 - La eficiencia tanto cualitativa como cuantitativa del modelo urbano, incluso en lo referente a la ocupación del suelo.
 - La ordenación, ejecución y mantenimiento de las correspondientes dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos.
 - La incentivación de medidas que impliquen la implantación y utilización de energías renovables, la eficiencia energética, la minimización de producción de residuos, el ahorro de recursos naturales, el fomento de la construcción bioclimática, etc.

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

En consonancia con su cometido, el Plan General tiene el objetivo general de dar respuesta a las necesidades detectadas en las distintas materias afectadas por él.

Y precisamente por eso, el conjunto de las propuestas contenidas en él (reguladoras de: los desarrollos residenciales, industriales, terciarios, equipamentales, de espacios libres; etc.; la preservación de suelos naturales-rurales; la red de comunicaciones, incluidos los caminos rurales; las infraestructuras de servicios urbanos; etc.) no tienen sino la finalidad de dar respuesta a las demandas del municipio.

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

De conformidad con lo expuesto en él, el modelo territorial y urbanístico proyectado en este Plan responde, entre otros, a objetivos y criterios de intervención como los siguientes:

- * La consolidación del medio urbano existente, sin perjuicio de la incentivación de las actuaciones de reforma y renovación urbana del mismo que se estiman convenientes en aras a, entre otros objetivos, incentivar la eficiente y cualitativa utilización del mismo.
- * La consolidación de las propuestas de ordenación material contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la formulación de este Plan General, complementadas con nuevos desarrollos muy concretos y limitados que, en conjunto, tienen como fin dar respuesta a las demandas de Bidegoian y de sus vecinos.



- * La recualificación general del municipio, dando respuesta a los déficits detectados.
- * La identificación de los espacios y elementos naturales de interés, y la determinación de las correspondientes medidas de preservación de los mismos, en el contexto general del reconocimiento expreso del valor e interés global del conjunto del medio natural, y de un tratamiento de éste acorde con ese reconocimiento.
- * La respuesta a las necesidades detectadas en materia de servicios urbanos desde, como mínimo, una doble perspectiva.
Por un lado, la ordenación de las infraestructuras e instalaciones necesarias para dar respuesta al conjunto de las demandas detectadas y/o resultantes.
Por otro, la incentivación de medidas que impliquen y potencien la utilización de energías renovables, la eficiencia energética, el ahorro de los recursos naturales, la construcción sostenible, el tratamiento de los residuos sólidos urbanos desde la perspectiva de potenciar, preferentemente, su reducción, reutilización y reciclaje, etc., sin perjuicio de que, en distintas ocasiones, la determinación de las medidas específicas de regulación de dichas cuestiones deba ser acometida en proyectos y ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan General.

Todo ese conjunto de medidas dan lugar, en términos generales, a un modelo de intervención que, en lo referente a los desarrollos urbanos toma como referencia el medio urbano actual, propone, con carácter preferente, el fomento y la rehabilitación del mismo, así como su eficiente utilización, y limita los nuevos desarrollos a los necesarios para dar respuesta a las demandas detectadas, emplazándolos, eso sí, en continuidad con aquél.

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

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

A modo de mero recordatorio de las propuestas planteadas a ese respecto, merecen una particular atención un mínimo de tres medidas diversas al tiempo que complementarias.

Por un lado, las asociadas a la zonificación global del territorio natural de esta ciudad, con la consiguiente integración de los terrenos no urbanizables en las correspondientes zonas globales, asociadas a, a su vez, las consiguientes medidas de tratamiento de las mismas.



Por otro, y a modo de un concreto reflejo de las anteriores, la integración en zonas rurales de especial protección de los ámbitos merecedores de ese tipo de tratamiento.

Por último, los denominados condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, que tienen una particular incidencia en el medio natural, y están asociados a concretas y específicas medidas de tratamiento de los mismos que implican, entre otros extremos, la protección y preservación de espacios y elementos naturales de valor e interés, que se suman a las zonas de especial protección antes mencionadas.

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

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

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

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

- * La propia justificación de la necesidad de esas propuestas. Así, en la medida en que su objetivo es el de dar respuesta a demandas planteadas en las distintas materias afectadas por las mismas, debidamente justificadas, no puede sino concluirse, con carácter general, que este Plan General y sus propuestas son económicamente sostenibles, en cuanto que necesarias.
- * En estrecha relación con lo anterior, la sostenibilidad económica de los desarrollos residenciales y de actividades económicas propuestos ha de entenderse básicamente asociada a su necesidad para dar respuesta a las demandas de esa naturaleza del municipio en el horizonte de proyección del Plan.
Y en consonancia con ello, la previsión de nuevas viviendas (70 unidades) y nuevos desarrollos industriales [con una edificabilidad total sobre rasante de alrededor de 10.000 m²(t)] resulta positiva y necesaria para dar respuesta a las necesidades de esa naturaleza, y, en consonancia con ello, económicamente sostenible.
Además, la mayor parte de esos desarrollos residenciales e industriales inciden en el medio urbano preexistente, resultando su ampliación más bien puntual y poco significativa.



* La apuesta, con el fin de dar respuesta a las indicadas demandas, por un modelo urbanístico como el comentado (asociado a, entre otros extremos: la continuidad del medio urbano resultante; la razonada al tiempo que razonable compacidad y densidad, consideradas tanto desde el punto de vista cualitativo como cuantitativo; etc.), incide positivamente en la sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas. No en vano, conlleva en ese sentido y entre otros extremos:

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

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

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

- Reducir los gastos de mantenimiento de ese tipo de infraestructuras debido a, como mínimo, la doble motivación asociada a, por un lado, la propia reducción de su dimensionamiento y extensión, y, por otro, la propia continuidad física de las mismas, en cuanto que, una y otra y más si se suman, son sinónimo de abaratamiento de los costes de mantenimiento.

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

* La viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados, justificada en el documento "C.1 Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" constituye asimismo un factor positivo que redundará en la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas, y ha de ser considerada como un reflejo de la misma.

* Tanto la viabilidad económica del Plan General y sus propuestas, como su sostenibilidad económica están, asimismo, estrechamente asociadas a la correspondiente y correcta identificación de las responsabilidades públicas y privadas de ejecución, abono y mantenimiento de los consiguientes costes.



En este caso, esas responsabilidades son las expuestas en el documento "C. Estudio Económico. Programa de Actuación". Y su determinación se realiza con el rigor y la precisión adecuados para, al tiempo de garantizar la ejecución global de las propuestas, acotar las responsabilidades públicas, y, dentro de éstas, las propias del Ayuntamiento, y su incidencia en la "hacienda" municipal.

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

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

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

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

- * Las dotaciones y los servicios públicos resultantes de esos desarrollos no conllevan singulares y/o extraordinarios gastos de mantenimiento de los mismos. Así, el que su dimensionamiento sea el necesario para dar respuesta en cada caso a los desarrollos planteados, sumado a su comedimiento da lugar a esa conclusión.

Además, a lo anterior cabe añadir que estamos ante desarrollos "autosuficientes" desde un punto de vista económico. Así, los ingresos económicos que el Ayuntamiento recibirá de los mismos (tasas de agua, saneamiento, recogida de residuos...) sumados a otros como los del Impuesto de Bienes Inmuebles dan pie a esa conclusión.

Donostia-San Sebastián, Octubre 2013

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO



Libro Tercero

DOCUMENTO "C" ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

C.3 – PROGRAMA DE ACTUACIÓN



INDICE:

Página:

- | | |
|---|----|
| I.- La programación de las previsiones de este Plan General y sus condicionantes. | 29 |
| II.- Programación de las propuestas y los desarrollos urbanísticos planteados. | 29 |



I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento tiene, básicamente, un doble objetivo.

El primero de ellos es el de exponer las previsiones de programación del desarrollo y la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan General.

Por su parte, el segundo objetivo es el de exponer las responsabilidades de financiación y/o inversión públicas y privadas de esas propuestas de ordenación.

II.- PROGRAMACIÓN DE LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS PLANTEADAS.

1.- Relación de las propuestas y de los desarrollos urbanísticos de mayor relevancia planteados.

La relación de esos desarrollos y propuestas es la siguiente:

- * Desarrollos urbanísticos.
 - Sujetos a actuaciones integradas:
 - . Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.1 Goitz-gain".
 - . Desarrollo residencial previsto en el ámbito "2. Agerre-azpi goikoa".
 - . Desarrollo residencial previsto en el subámbito "4.2 Kale goena".
 - . Desarrollo residencial previsto en el subámbito "4.3 Zaldibarren berri".
 - . Desarrollo industrial previsto en el subámbito "5.1 Ipar Elbarren".
 - Sujetos a actuaciones de dotación:
 - . Desarrollo residencial previsto en el ámbito de dotación "4.1 Iparragirre".
 - . Desarrollo residencial previsto en el ámbito de dotación "4.2 Pariseko Tailerra".
 - . Desarrollo residencial previsto en el ámbito de dotación "4.3 Erreka-ondo".
 - . Desarrollo industrial previsto en el ámbito de dotación "5.1 Hierros Bidania".
 - . Desarrollo industrial previsto en el ámbito de dotación "5.2 Aker".
 - . Desarrollo industrial previsto en el ámbito de dotación "5.3 Laex".
 - . Desarrollo industrial previsto en el ámbito de dotación "5.4 Reviglass".
 - . Desarrollo industrial previsto en el ámbito de dotación "5.5 Osiondo alde".
- * Otras propuestas diversas y/o complementarias de las anteriores.
 - Urbanización del espacio libre general "F.10.2" (S.G.).
 - Urbanización del espacio libre general "F.10.4.1a" (S.G.).
 - Urbanización del sistema general viario - glorieta de Elbarren.
 - La red de saneamiento



2.- Criterios de programación de los mencionados desarrollos y propuestas. Situación actual y previsiones de futuro.

2.1.- Criterio general de programación de las propuestas planteadas.

El período general de programación del Plan General es de, aproximadamente, ocho años.

2.2.- Criterios de programación de los desarrollos urbanísticos.

A.- Desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones integradas:

- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.1 Goitz-gain".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiera dicho desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución; etc.) se efectuarán en condiciones que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Para ello, el citado Programa de Actuación Urbanizadora será promovido dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General. A su vez, ese Programa determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc.

Cumpliendo con su cometido, ese Programa delimitará la correspondiente unidad de ejecución, y determinará el sistema de actuación de la misma.

- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito "2. Agerre-azpi goikoa".

Se procederá a la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial en el primer cuatrienio de vigencia de éste Plan, contado a partir de su entrada en vigor.

A su vez, ese Plan Parcial determinará las previsiones de programación de las actuaciones, documentos, etc. que deban promoverse con el fin de proceder a la ejecución de sus propuestas.

- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito "4.2 Kale goena".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiera dicho desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución; etc.) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.



Para ello, el citado Programa de Actuación Urbanizadora será promovido dentro de los dos primeros años de vigencia de este Plan General. A su vez, ese Programa determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc.

Cumpliendo con su cometido, ese Programa delimitará la correspondiente unidad de ejecución, y determinará el sistema de actuación de la misma.

Dicho Programa podrá ser promovido por el propio Ayuntamiento de Bidegoian.

- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito "4.3 Zaldibarren berri".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiera dicho desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución; etc.) se efectuarán en condiciones que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Para ello, el citado Programa de Actuación Urbanizadora será promovido dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General. A su vez, ese Programa determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc.

Cumpliendo con su cometido, ese Programa delimitará la correspondiente unidad de ejecución, y determinará el sistema de actuación de la misma.

- * Desarrollo industrial previsto en el subámbito "5.1 Ipar Elbarren".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiera dicho desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución; etc.) se efectuarán en condiciones que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Para ello, el citado Programa de Actuación Urbanizadora será promovido dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General. A su vez, ese Programa determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc.

Cumpliendo con su cometido, ese Programa delimitará la correspondiente unidad de ejecución, y determinará el sistema de actuación de la misma.



B.- Desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de dotación:

- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de dotación "4.1 Iparragirre".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los proyectos (de edificación; obras complementarias de edificación, en su caso, etc.) se efectuarán en condiciones que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de dotación "4.2 Pariseko Tailerra".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los proyectos (de edificación; obras complementarias de edificación, en su caso, etc.) se efectuarán en condiciones que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de dotación "4.3 Erreka-ondo".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los proyectos (de edificación; obras complementarias de edificación, en su caso, etc.) se efectuarán en condiciones que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

- * Desarrollo industrial previsto en el ámbito de dotación "5.1 Hierros Bidania".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los proyectos (de edificación; obras complementarias de edificación, en su caso, etc.) se efectuarán en condiciones que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

- * Desarrollo industrial previsto en el ámbito de dotación "5.2 Aker".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los proyectos (de edificación; obras complementarias de edificación, en su caso, etc.) se efectuarán en condiciones que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

- * Desarrollo industrial previsto en el ámbito de dotación "5.3 Laex".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los proyectos (de edificación; obras complementarias de edificación, en su caso, etc.) se efectuarán en condiciones que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.



- * Desarrollo industrial previsto en el ámbito de dotación "5.4 Reviglass".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los proyectos (de edificación; obras complementarias de edificación, en su caso, etc.) se efectuarán en condiciones que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

- * Desarrollo industrial previsto en el ámbito de dotación "5.5 Osiondo alde".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los proyectos (de edificación; obras complementarias de edificación, en su caso, etc.) se efectuarán en condiciones que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

2.3.- Criterios de programación de otras propuestas urbanísticas diversas y/o complementarias de las anteriores.

A.- Urbanización del espacio libre general "F.10.2" (S.G.).

Dicha urbanización se adecuará a los criterios establecidos en el Plan Parcial a promover en el ámbito "2- Agerre-azpi goikoa", incluso en lo referente a su programación.

B.- Urbanización del espacio libre general "F.10.4.1a" (S.G.).

La urbanización de ese espacio libre se acometerá tras la formalización de su obtención por el Ayuntamiento de Bidegoian.

A su vez, dicha formalización se simultaneará con la ejecución del último de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado, a los que se vincula dicho espacio libre a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento.

En todo caso, todo ello deberá ser acometido en el horizonte temporal de proyección de este Plan General.

C.- Urbanización del sistema general viario - glorieta de Elbarren.

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General, y, en todo caso, tras la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos afectados por esa previsión viaria.

D.- La red de saneamiento

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal establecido en el proyecto específico referente a esa red, promovido por la Diputación Foral de Gipuzkoa.



Las demás intervenciones que resultan de las determinaciones del Plan General se proponen realizar en el horizonte temporal previsto, atemperándose a los presupuestos municipales y a las posibilidades de inversión.

Concretamente se prevé un plazo de cuatro años para la aprobación del estudio o inventario previsto en el artículo 79.2 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

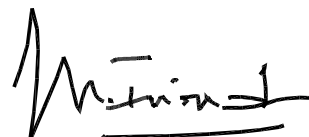
Donostia-San Sebastián, Octubre 2013



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO



Libro Tercero

DOCUMENTO "D" PLANOS



INDICE:

- D.I.- Planos de Información

- D.II.- Planos de Proyecto
 - * 1. Ordenación estructural
 - * 2. Ordenación pormenorizada
 - * 3. Condiciones de ejecución urbanística
 - * 4. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística
 - * 5. Esquemas de infraestructuras generales
 - * 6. Catálogo.



PLANOS:

Escala:

- D.I.- Planos de Información

I. CARTOGRAFÍA

I.1. Localización del municipio en el Área Funcional de Tolosaldea	1/50.000
I.2. El término municipal. Topografía y toponimia	1/15.000
I.3. Red Hidrográfica e Hidrología	1/15.000
I.4. Pendientes	1/15.000
I.5. Vegetación de interés.	1/15.000
I.6. Espacios de interés naturalístico y corredores ecológicos.	1/15.000
I.7. Procesos y riesgos potenciales	1/15.000
I.8. Identificación del suelo urbano y urbanizable según el planeamiento general aprobado	1/2.000
I.9. El área urbana. Estado actual, topografía, y toponimia	1/2.000

- D.II.- Planos de Proyecto

II.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

II.1.1. Zonificación Global (Término Municipal)	1/15.000
II.1.2. Zonificación Global (Medio Urbano)	1/2.000
II.1.3. Clasificación del Suelo (Término Municipal)	1/15.000
II.1.4. Clasificación del Suelo (Medio Urbano) Delimitación de Ámbitos Urbanísticos	1/2.000

II.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.2.1. Zonificación Pormenorizada	1/1.000
II.2.2. Categorización y Delimitación de subámbitos urbanísticos	1/2.000
II.2.3. Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes	1/1.000

II.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

II.3.1. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución	1/2.000
---	---------

II.4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

II.4.1. Condicionantes superpuestos a la Ordenación Urbanística (Término Municipal)	1/15.000
II.4.2. Áreas acústicas (Término Municipal)	1/15.000



II.5. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES

- II.5.1. Red viaria y Red de caminos rurales en el municipio 1/15.000
- II.5.2. Esquema general propuesto en el T.M. para las redes de Infraestructuras de servicios 1/15.000
- II.5.3. Esquema general propuesto en el medio urbano para las redes de abastecimiento de agua y saneamiento..... 1/2.000
- II.5.4. Esquema general propuesto en el medio urbano para las redes de suministro de energía eléctrica, alumbrado, y telefonía 1/2.000

II.6. CATÁLOGO

- II.6.1. Elementos "catalogados" (Término Municipal) 1:15.000
- II.6.2. Elementos "catalogados" (Área Urbana)..... 1/2.000

II.7. ORDENACIÓN ILUSTRATIVA

- II.7.1. Ordenación ilustrativa sobre ortofoto de la propuesta en los suelos urbano y urbanizable 1/2.000

NOTAS:

- 1.- La documentación gráfica se ha realizado a partir de las siguientes fuentes cartográficas:
 - Planos 1:50.000 y 1:15.000:
Base de la Diputación Foral de Gipuzkoa en soporte digital.
 - Planos 1:2.000, 1:1.000, y Gráficos 1:1.000, 1:500:
Base del propio Ayuntamiento en soporte digital fundamentalmente y cartografía y ortofoto de la Diputación Foral de Gipuzkoa con nivel de precisión de escala 1:5.000 ampliada.
- 2.- Los planos de información se completan con los contenidos en el documento de información y diagnóstico elaborado y en el expediente del Plan General, incluido su informe de sostenibilidad ambiental.
- 3.- Los planos de ordenación pormenorizada se completan con los gráficos contenidos en las Normas Urbanísticas Particulares.

