
**TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA
ABRIL 2021**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
Parcela "g.00.1" Corazón de María
ÁMBITO URBANÍSTICO "GR.03 SAGÜES" (Gros)
Avenida de Navarra 1 -DONOSTIA

Documento 4
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

EQUIPO REDACTOR DEL PLAN

Dirección y redacción del Plan:

- Alejandro Arróspide Liceaga, arquitecto
 - M^º Eugenia Lasheras Carbajo.

 - Miguel Gonzalo Vazquez Altuna. Abogado Urbanísta
-
-

ÍNDICE GENERAL

- * Documento "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA".
 - * Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO".
 - * Documento "3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".
 - * **Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".**
 - **Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".**
 - * Documento "5. PLANOS".
 - * Documento "6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA".
 - * Documento "7. RESUMEN EJECUTIVO".
-

INDICE:

4.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

- I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.....
 - II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN
ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.....
 - III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.
 - IV.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS
URBANÍSTICOS PLANTEADOS
-



4.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

Este documento forma parte del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "GR.03 Sagües" (parcela "b.20.3"), y su objetivo es el de analizar, desde una perspectiva económica, las propuestas urbanísticas planteadas en dicho Plan.

A esos efectos se ha de tener en cuenta que el Plan Especial incorpora propuestas de distinta naturaleza y origen.

Así, algunas de esas propuestas tienen su origen en el propio Plan Especial. Es el caso de el desarrollo terciario previstos en la parcelas "b.20.3". La evaluación económica de esta propuesta, así como de las obras de urbanización previstas en el entorno de dichas parcelas, constituye el objeto de este documento.

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

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

- * Las establecidas en el marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Ese marco está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:
 - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - . Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
 - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
 - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
 - Las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010), y, en particular, en el documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación" del mismo.

III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

Teniendo en cuenta que el uso característico de la parcela es el de Terciario en edificación exenta, los coeficientes de ponderación utilizados son los establecidos en el gráfico 3.9 del Estudio de Viabilidad Económico-Financiero para Gros del PGOU, obteniéndose con ellos los siguientes valores:

Terciario (edificación exenta):	3,30/3,3 = 1
Equipamiento privado:	0,73/3,3 = 0,2212
Aparcamiento-Anejos Act. Económicas	0,40/3,3 = 0,1212
Aparcamiento-Equipamiento privado	0,2212/2 = 0,1106

La determinación de esos coeficientes responde a los parámetros económicos expuestos en el siguiente epígrafe IV, en los términos y con las conclusiones que se exponen a continuación:

- * A los efectos de la determinación de los precios de venta se toma como referencia la superficie bruta alquilable, destinada a usos terciarios, prevista sobre rasante en la parcela "b.20.3" afectada por este PEOU.
- * Se considera independiente a ese respecto el uso auxiliar (aparcamientos-anejos) del terciario.
- * Así, el precio de venta de 3.500 €/m² mencionados en el siguiente epígrafe IV tienen como referencia dicha superficie bruta alquilable.

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

1.- Introducción.

A los efectos de analizar la viabilidad del desarrollo urbanístico terciario planteado en el ámbito, se considera que el abono de las cargas de urbanización, (estimadas en 93.500 €. Plano O.5) constituye una obligación vinculada al desarrollo urbanístico terciario previsto, y como tal, esa obligación ha de entenderse asociada al titular de esta parcela.

2.- Los desarrollos urbanísticos previstos en la parcela "b.20.3" y su viabilidad económica.

2.1.- Estimación de los costes de construcción y de rehabilitación de la edificación prevista en la parcela "b.20.3".

A.- Techo destinado a uso terciario:	
Coste de construcción ejecución material medio:	950,00 €/m ² (t)
B.- Gastos Generales y Beneficio Industrial (19% s/PEM):.....	180,50 €/m ² (t)
C.- Tributos y Tasas (5% PEM):.....	47,50 €/m ² (t)
D.- Honorarios de proyectos y dirección de obras (7% s/PEM):.....	66,50 €/m ² (t)
H.- Otros gastos necesarios (3% s/PEM):.....	28,50 €/m ² (t)
TOTAL Coste Medio de Construcción:.....	1.273,00 €/m²(t)

2.2.- Estimación de los precios de venta de la parcela "b.20.3".

Estimación precio de venta uso terciario s/r: $3.500 \text{ €/m}^2 \times 5.412,74 \text{ m}^2 = 18.944.590 \text{ €}$
TOTAL VALOR VENTA= 18.944.590 €

2.3.- Estimación del valor de repercusión del suelo y de los beneficios económicos asociados al desarrollo urbanístico planteado en las parcelas "b.20.3".

La determinación del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad urbanística prevista en esas parcelas se adecua a los criterios establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011) y, en concreto, a la fórmula siguiente:

$$\text{VRS: } (Vv : K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- * VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- * Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- * K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria. Ese coeficiente se fija en 1,40, coincidente con el general establecido en el citado Reglamento.

El valor de repercusión del suelo urbanizado para uso terciario es el siguiente:

$$\text{VRSterciario} = 3.500 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,40 - 1.273,00 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 1.227,00 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

El Cálculo de la edificabilidad ponderada (Ep) es el siguiente:

$$\text{Ep} = (5.412,74 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1,00) + (1.458,00 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0,1212) = 5.589,45 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$$

Valor total del suelo urbanizado:

$$5.589,45 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 1.227,00 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 6.858.255,10 \text{ €}$$

VALORACION DE LAS CARGAS DOTACIONALES Y DE LA PARTICIPACION CIUDADANA EN LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ACCION URBANISTICA

a.- Monetización del 6% superficie total del área para zonas verdes y espacios libres: 70,51 m²

Edificabilidad ponderada total (prop. privada):

$$5.589,45 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} - 645,58 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 4.943,87\text{m}^2(\text{t})\text{uc}$$

Valor suelo urbanizado (prop. Privada):

$$4.943,87\text{m}^2(\text{t})\text{uc} \times 1.227,00 \text{ €/m}^2(\text{t})\text{uc} = 6.066.128,29 \text{ €}$$

Superficie a efectos del levantamiento de la carga dotacional:

$$1.483,30 \text{ m}^2 + 70,51 \text{ m}^2 = 1.553,81 \text{ m}^2$$

Valor unitario del suelo urbanizado:

$$6.066.128,29 \text{ €} / 1.553,81 \text{ m}^2 = 3.904,03 \text{ €/m}^2$$

Valor total de la carga dotacional:

$70,51 \text{ m}^2 \times 3.904,03 \text{ €/m}^2 = 275.273,16 \text{ €}$
--

b.- Cuando el uso predominante sea el terciario, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante de uso destinada a usos distintos de los de dotaciones públicas

$4.288,44 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 276,70 \times 0,35 \text{ plazas} = 60,03 \text{ plazas}$
--

Se prevé la ordenación de esas plazas bajo la rasante de la nueva parcela "b.20.3", si bien dado el grado B de protección establecido por el PEPPUC para la parcela y consecuentemente la dificultad para ejecutar dicha dotación bajo la rasante, se establece que la misma se resuelva en un aparcamiento próximo a la parcela.

c.- Plantación o conservación de un árbol para cada incremento de 100m² de construcción.

$4.288.44 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 42,88 \text{ árboles}$
--

* La plantación de árboles no se puede sustituir por la compensación dineraria, por lo que se deberán plantar en el ámbito indicado por los servicios municipales.

d- 15% Participación ciudadana en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad existente:	
Equipamiento privado existente:	$0,2212 \times 5.082,74 \text{ m}^2(\text{t}) = 1.124,30 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$
Auxiliar Equip. privado existente:	$0,1106 \times 1.458,00 \text{ m}^2(\text{t}) = 161,25 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$
	<hr/>
	TOTAL = 1.285,55 m ² (t)uc
Edificabilidad propuesta:	
Terciario (edificación exenta):	$1,00 \times 5.412,74 \text{ m}^2(\text{t}) = 5.412,74 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$
Aparc.-Anejos uso terciario:	$0,1212 \times 1.458,00 \text{ m}^2(\text{t}) = 176,71 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$
	<hr/>
	TOTAL = 5.589,45 m ² (t)uc

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA:

$$5.589,45 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} - 1.285,55 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 4.303,90 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$$

Valor de la participación de la comunidad respecto de dicho incremento 15%

$$0,15 \times 4.303,90 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 1.227,00 \text{ €/m}^2(\text{t})\text{uc} = 792.132,79 \text{ €}$$

CONCLUSIONES DE LA VIABILIDAD ECONOMICA DEL DESARROLLO URBANISTICO .

Conforme a los datos y valoraciones expuestos en el apartado precedente, con la consideración de los costes de urbanización y edificación resultante, y la adopción de referencia de precios medios de mercado en venta para la zona considerada, se garantiza la viabilidad económico-financiera del desarrollo urbanístico y ejecución del Area objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

TOTAL VALOR VENTA.....	18.944.590 €
Coste de Construcción.....	$1.273,00 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 6.870,74 \text{ m}^2(\text{t}) = 8.746.452,00 \text{ €}$
TOTAL VALOR SUELO	6.858.255,00 €
Monetarización 6% zonas verdes.....	275.273,16€
15% Plusvalía participación ciudadana.....	792.132,00 €
TOTAL.....	16.672.112,16 €

Todos esos resultados permiten concluir que el desarrollo urbanístico proyectado en las referidas parcelas es económicamente viable.

En Donostia/San Sebastián, Abril 2.021

Alejandro Arróspide Liceaga

M.ª Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

**TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA
ABRIL 2.021**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
Parcela "g.00.1" Corazón de María
ÁMBITO URBANÍSTICO "GR.03 SAGÜES" (Gros)
Avenida de Navarra 1 -DONOSTIA

Documento 6
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD
ECONOMICA

EQUIPO REDACTOR DEL PLAN

Dirección y redacción del Plan:

- Alejandro Arróspide Liceaga, arquitecto
 - M^º Eugenia Lasheras Carbajo.

 - Miguel Gonzalo Vazquez Altuna. Abogado Urbanísta
-
-

ÍNDICE GENERAL

- * Documento "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA".
 - * Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO".
 - * Documento "3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".
 - * Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
 - Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".
 - * Documento "5. PLANOS".
 - * **Documento "6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA".**
 - * Documento "7. RESUMEN EJECUTIVO".
-

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 25.- Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, y apartado 3., establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística debe incluir un INFORME o memoria de SOSTENIBILIDAD ECONOMICA, en el que se debe ponderar, en particular, el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, que en este caso corresponde al ámbito municipal.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una parcela (sin actividad en la actualidad) de equipamiento educativo y religioso, cuyos titulares son los MISIONEROS CLARETIANOS.

El desarrollo propuesto es interno al ámbito, no teniendo influencia alguna en el entorno público más próximo.

De este modo, la propuesta de ordenación no supone impacto alguno sobre la Hacienda Pública, ya que la modificación del régimen urbanístico pormenorizado de la parcela "g.00.1" de equipamiento a "b.20.3" de uso terciario prevista, no supone la implantación y mantenimiento de nuevas infraestructuras, ni la puesta en marcha o la prestación de nuevos servicios.

En consecuencia, el impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal se prevé con un resultado positivo ya que, por una parte, no existen nuevos costes a los que hacer frente por parte del Ayuntamiento, tales como mantenimiento de parques y jardines, mantenimiento de vías públicas, servicio de recogida de residuos y limpieza urbana, mantenimiento y prestaciones del servicio de alumbrado público, mientras que por otra parte, existen previsiones de ingresos para el Ayuntamiento, derivados de los ingresos por tasas e impuestos de las propias actuaciones de edificación en el ámbito STL, por los impuestos sobre bienes inmuebles, así como por las Tasas por la prestación de servicios públicos.

Así, los ingresos municipales serán de dos tipos, de acuerdo al modo en que se devengan.

a) Ingresos patrimoniales.

Por un lado, están aquellos ingresos patrimoniales que se perciben una sola vez: el cobro del 15% de la participación de la comunidad en las plusvalías, el ICIO asociado

a la licencia de edificación, las tasas por la tramitación de licencias urbanísticas, tasas por ocupación de vía pública, etc...

b) Ingresos corrientes o habituales.

Por otro lado, estan los ingresos corrientes o habituales, que tienen periodicidad anual: el IBI, Impuesto sobre vehículos, tasas por suministros, etc...

En consecuencia y a modo de conclusión, incidir en señalar el impacto económico positivo de las actuaciones previstas para las Haciendas Publicas.

En Donostia/San Sebastián, Abril 2.021

Alejandro Arróspide Liceaga

M.ª Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA
2021 ko APIRILA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
“g.00.1” Mariaren Bihotza lurtatia
“GR.03 SAGUES” (Gros) HIRIGINTZA EREMUA
Nafarroa hiribidea 1 - DONOSTIA

4. dokumentua
BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN
AZTERLANA

PLANAREN IDAZLEAK

Planaren zuzendaritza eta idazketa:

- Alejandro Arróspide Liceaga, arkitektoa
 - M^º Eugenia Lasheras Carbajo.

 - Miguel Gonzalo Vazquez Altuna. Abokatu urbanista
-
-

1.- AURKIBIDE OROKORRA

* Dokumentua	1	"HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN MEMORIA INFORMATZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA"
* Dokumentua	2.	HIRIGINTZA-ARAUAK GARAPENEKOA.
* Dokumentua	3	EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN
* Dokumentua	4	EKONOMIA- ETA FINANTZA-IDERAGARRITASUNEKO
- Dokumentua	4.1	EKONOMIA-BIDERAGARRITASUNEKO AZTERLANA".
* Dokumentua	5	PLANOAK".
* Dokumentua	6	IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA.
* Dokumentua	7	EGIKARITZE LABURPENA DOKUMENTUA.

AURKIBIDEA:

**4.1.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI ETA FINANTZARIOARI
BURUZKO AZTERKETA**

- I.- DOKUMENTUAREN XEDEA.
- II.- DOKUMENTU HONETAN BILDUTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA
EGITEKO PREMISA OROKORRAK.
- III.- ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.
- IV.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA GARAPEN BERRIEN
BIDERAGARRITASUNAREN ANALISIA.

4.1.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI ETA FINANTZARIOARI BURUZKO AZTERKETA

I.- DOKUMENTUAREN XEDEA.

Dokumentu hau "GR.03 SAGÜES" ("b.20.13" partzela) esparruaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zati da, eta bere helburua da plan horretan planteatutako hirigintza proposamenak perspektiba ekonomiko batetik analizatzea.

Horretarako, kontuan izan behar da Plan Bereziak izaera eta jatorri desberdinetako proposamenak dituela.

Horrela, proposamen horietako batzuek Plan Berezian bertan dute jatorria. "b.20.3" partzelan aurreikusitako hirugarren sektoreko garapenen kasua da. Proposamen horien eta partzela horien inguruan aurreikusitako urbanizazio obren ebaluazio ekonomikoa da dokumentu honen xedea.

II.- DOKUMENTU HONETAN BILDUTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA OROKORRAK.

Hona premisa horietako batzuk:

- * Indarrean dagoen legezko esparruan ezarritakoak, dokumentu honen xede den analisi ekonomikoan eragina dutenak. Esparru hori, besteak beste, xedapen hauek osatzen dute:
 - Administrazio zentralak sustatutakoak eta autonomia erkidego honetan indarrean daudenak:
 - .Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua).
 - .Lurzoruari buruzko Legearen Balorazio Erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
 - Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutakoak eta indarrean daudenak:
 - .Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
- * Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean (2010eko ekainaren 25eko Ebazpenaren bidez behin betiko onartuan) eta, bereziki "4. Bideragarritasun ekonomikoari eta finantzarioari buruzko azterketa. Jarduketa Programa" dokumentuan ezarritakoak.

III.- ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.

Kontuan izanik lurzatiaren erabilera bereizgarria dela eraikuntza salbuetsita duen tertziarioa, erabilitako haztapan koefizienteak dira HAPOren Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterlanaren 3.9 grafikoan ezarritakoak. Balio hauek lortzen dira haien bidez:

Tertziarioa (eraikuntza salbuetsita):	$3,30/3,3 = 1$
Ekipamendu pribatua:	$0,73/3,3 = 0,2212$
Aparkalekua - J. ekonomikoak atxikiak	$0,40/3,3 = 0,1212$
Aparkalekuak - Ekipamendu pribatua	$0,2212/2 = 0,1106$

Koefiziente horiek zehazteko, kontuan hartuko dira IV. epigrafean azaldutako parametro ekonomikoak, ondoren azaltzen diren terminoetan eta ondorioekin:

- * Salmenta prezioak zehazteko, erreferentziatzen hartzen da HAPB honek ukitutako "b.20.3" lurzatian sestra gainean aurreikusitako alokatzeko azalera gordina (erabilera tertziariorako azalera).
- * Alde horretatik, independentetzat jotzen da tertziarioaren erabilera osagarria (aparkalekuak-eranskinak).
- * Horrela, IV. epigrafean aipatzen den 3.500 €/ m²-ko salmenta prezioak erreferentziatzen du alokatzeko azalera gordin hori.

IV.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA GARAPEN BERRIEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.

1.- Sarrera.

Eremuan planteatutako hirigintza garapen tertziarioaren bideragarritasuna aztertze aldera, urbanizazio kargak ordaintzea (93.500 € inguru, A.5 plano) hirigintza garapen tertziarioari lotutako betebehartzen hartzen da, eta, beraz, betebeharrak hori lurzati horren titularrari lotuta dagoela ulertu behar da.

2.- "b.20.3" lurzatian aurreikusitako hirigintza garapenak eta haien bideragarritasun ekonomikoa.

2.1.- "b.20.3" lurzatian aurreikusitako eraikuntza eta birgaitze kostuen zenbatespena

A.- Sestra gaineko erabilera tertziariorako sabaia: Batez besteko exekuzio materialaren eraikuntza kostua:	950,00 €/m ² (t).
B.- Gastu orokorrak eta industria onura (% 19 EMP):.....	180,50 € m ² (t).
C.- Zergak eta tasak (% 5 EMP):.....	47,50 € m ² (t).
D.- Proiektuen ordainsariak eta obren zuzendaritza (% 7 EMP):	66,50 € m ² (t).
H.- Beste gastu beharrezko batzuk (% 3 EMP):.....	28,50 € m ² (t).
Eraikuntzaren guztizko kostua:.....	1.273,00 €/m²(t).

2.2.- "b.20.3" lurzatiaren salmenta prezioen zenbatespena.

s/g erabilera tertziarioaren salmenta prezioen zenbatespena:
 $3.500 \text{ €/m}^2 \times 5.412,74 \text{ m}^2 = 18.944.590 \text{ €}$
SALMENTA BALIOA GUZTIRA = 18.944.590 €

2.3.- "b.20.3" lurzatieta planteatutako hirigintza garapenari lotutako onura ekonomikoen eta lurzoruaren eragin balioaren zenbatespena.

Lurzati horietan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren gainean lurzoruak izango duen eraginaren balioa egokitu egiten da 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez (1492/2011 Errege Dekretua) onartutako Lurzoruaren Legearen balorazioen Erregelamenduaren 22. artikuluan ezarritako irizpideetara, eta, zehazki, honako formula honetara:

$$VRS: (Vv : K) - Vc$$

Formula horretako osagaiak hauek dira:

- * VRS: aintzat hartutako erabilera bakoitzeko, lurzoruaren eragin balioa, eurotan, metro karratu bakoitzeko.
- * Vv: aintzat hartutako erabilera bakoitzaren eraikuntzako metro karratuaren salmenta balioa, erreferente hartuta produktu higiezin amaitua.
- * K: gastu orokor guztien haztapen koefizientea, barne harturik finantzaketa, kudeaketa eta sustapen gastuak, eta higiezin sustapeneko jardueraren enpresa mozkin arrunta. Koefiziente hori 1,40koa da, eta bat dator aipatutako erregelamenduan ezarritako orokorrekin.

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa honako hau da:

$$3.500 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,40 - 1.273,00 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 1.227,00 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

Guztiko eraikigarritasuna haztatuaren kalkulua da:

$$Ep = (5.412,74 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1,00) + (1.458,00 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0,1212) = 5.589,45 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$$

Lurzoru urbanizatuaren guztiko balioa da:

$$5.589,45 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 1.227,00 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 6.858.255,10 \text{ €}$$

HIRIGINTZA EKINTZAK SORTUTAKO GAINBALIOETAKO HERRITARREN PARTAIDETZAREN ETA ZUZKIDURA KARGEN BALORAZIOA

**a.- Berdeguneetarako eta espazio libreetarako eremuaren azalera osoaren %
6ren monetarizazioa: 70,51 m²**

Eraikigarritasun haztatu guztizkoa (jabetza pribatua):

$$5.589,45 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} - 645,58 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 4.943,87\text{m}^2(\text{t})\text{uc}$$

Lurzatiaren azalera guztira (jabetza pribatua):

$$4.943,87\text{m}^2(\text{t})\text{uc} \times 1.227,00 \text{ €/m}^2(\text{t})\text{uc} = 6.066.128,29 \text{ €}$$

Eraikigarritasun unitarioa:

$$1.483,30 \text{ m}^2 + 70,51 \text{ m}^2 = 1.553,81 \text{ m}^2$$

Lurzoruaren eragin balio unitarioa:

$$6.066.128,29 \text{ €} / 1.553,81 \text{ m}^2 = 3.904,03 \text{ €/m}^2$$

Zuzkidura kargaren guztizko balioa:

$70,51 \text{ m}^2 \times 3.904,03 \text{ €/m}^2 = 275.273,16 \text{ €}$
--

b.- Erabilera nagusia tertziarioa denean, 0,35 aparkaleku plaza zuzkidura publikoetz bestelako erabilereetarako sestra gaineko 25 m² sabai bakoitzeko.

$4.288,44 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 276,70 \times 0,35 \text{ plaza} = 60,03 \text{ plaza}$
--

Plaza horiek "b.20.3" lurzati berriaren sestrapean antolatzea aurreikusten da, nahiz eta kontuan izanik HEOBPBk lurzatiari ezarritako B babes maila eta, ondorioz, zuzkidura hori sestrapean egiteko zailtasuna, ezarri da zuzkidura lurzatiatik gertu dagoen aparkaleku batean gauzatzea.

c.- Zuhaitz bat landatzea edo kontserbatzea 100 m²-ko eraikuntza gehikuntza bakoitzeko.

$4.288,44 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 42,88 \text{ zuhaitz}$
--

* Zuhaitzen landaketa ezin da diruzko konpentsazioarekin ordeztu; beraz, udal zerbitzuek adierazitako eremuan landatu beharko dira.

d- % 15eko herritarren parte hartzea hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan

Dagoen Eraikigarria:

Dauden ekipamendu pribatuak: $0,2212 \times 5.082,74 \text{ m}^2(\text{t}) = 1.124,30 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$

Dauden ekipamendu osagarriak: $0,1106 \times 1.458,00 \text{ m}^2(\text{t}) = 161,25 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$

TOTAL = $1.285,55 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$

Eraikitzeko proposamena:	
Hirugarren mailakoak :	1,00 x 5.412,74 m ² (t) = 5.412,74 m ² (t)uc
Eranskinetako aparkalekua:	0,1212 x 1.458,00 m ² (t) = 176,71 m ² (t)uc
	<hr/>
	TOTAL = 5.589,45 m ² (t)uc

HAZTAPEN ERAIKIGARRI HAZTATUA

$$5.589,45 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} - 1.285,55 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 4.303,90 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$$

KOMUNITATEAREN PARTAIDETZAREN BALIOA AIPATUTAKO GEHIKUNTZAREKIKO 15%

$$0,15 \times 4.303,90 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 1.227,00 \text{ €/m}^2(\text{t})\text{uc} = 792.132,79 \text{ €}$$

HIRIGINTZA GARAPENAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN ONDORIOAK

Aurreko atalean azaldutako datuen eta balorazioen arabera, kontuan izanik ondoriozko urbanizazio eta eraikuntza kostuak eta erreferentziatzen harturik kontuan hartutako eremurako salmenta merkatuko batez besteko prezioak, bermatu egiten da Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen xede den eremuaren hirigintza garapenaren eta exekuzioaren ekonomia eta finantza bideragarritasuna.

SALMENTA BALIOA GUZTIRA	18.944.590 €
ERAIKUNTZA KOSTUA GUZTIRA	1.273,00 €/m ² (t) x 6.870,74 m ² (t) = 8.746.452,00 €
LURZORUAREN BALIOA GUZTIRA	6.858.255,00 €
% 6 berdeguneak monetarizazioa.....	275.273,16 €
% 15 herritarren partaidetzaren gainbalioa.....	792.132,00 €
GUZTIRA.....	16.672.112,16 €

Emaitza horiei guztiei esker ondoriozta daiteke proiektatutako hirigintza garapena aipatutako lurzatietan ekonomikoki bideragarria dela.

Donostian, 2021ko apirila

Alejandro Arróspide Liceaga

M.ª Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTUBATERATUA
6 Dokumentua. Iraunkortasun Ekonomikoaren Txostena 2.021ko Apirila

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA
2.021 ko APIRILA

HASIERAKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
"G.00.1" Mariaren Bihotza lurtatia
"GR.03 SAGUES" (Gros) HIRIGINTZA EREMUA
Nafarroa hiribidea 1 - DONOSTIA

6. dokumentua
IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA

Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTUBATERATUA
6 Dokumentua. Iraunkortasun Ekonomikoaren Txostena 2.021ko Apirila

Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTUBATERATUA
6 Dokumentua. Iraunkortasun Ekonomikoaren Txostena 2.021ko Apirila

Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak —hirigintza kudeaketa publikoan publizitateari eta eraginkortasunari buruzko 25. artikuluan eta, zehazki, 3. Atalean — ezartzen du IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTEN edo memoria bat barnean hartu beharko dela hirigintza transformazioko jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioan. Txosten horretan haztatu beharko da jarduketak zer eragin duen beharrezko azpiegiturak ezartzearen eta mantentzearen eraginpean dauden edo emaitzazko zerbitzuak abian jartzearen eta egitearen eraginpean dagoen Ogasun Publikoaren gainean —kasu honetan udal esparrukoa da—.

Aztergai dugun kasuan (gaur egun inaktibo dugu) eta partzela horren titularra Ikastola eta erlijio jabe da MISIONEROS CLARETIANOS.

Proposatutako garapena ez du inolako eraginik ingurune hurbilean.

Hartara, antolamendu proposamenak ez du Ogasun Publikoaren gainean inolako eraginik izango, Plan Berezi honen helburua da "GR.03 Sagues" (Gros) hirigintza eremuko "g.00.1 Mariaren Bihotza" lurzatian indarrean dagoen antolamendu xehatuko araubidea aldatzea, hain zuzen ere "b.20.3" erabilera tertziarioko" erabileraraez baitu ekarriko beste azpiegitura batzuk ezartzea eta mantentzea edo beste zerbitzu batzuk abian jartzea edo egitea.

Horrenbestez, aurreikusi da jarduketak Udalaren Ogasun Publikoaren gainean eragina positiboa izango duela. Batetik, Udalak ez die beste kostu batzuei aurre egin behar, hala nola parkeak eta lorategiak mantentzea, bide publikoak mantentzea, hondakinak biltzeko zerbitzua, hiri garbiketa edo hiri argiteriako zerbitzua mantentzea eta egitea. Bestetik, Udalak sarrerak aurreikusten ditu, STL esparruan eraikuntza jarduketak egitearen gaineko tasen eta zergen ondorioz, ondasun higiezinaren gaineko zergaren ondorioz eta zerbitzu publikoak egitearen tasen ondorioz.

Udalak, beraz, bi motatako sarrerak izango ditu, sarrerak sortuko diren moduaren arabera.

a) Ondare sarrerak.

Batetik, behin soilik jasotzen diren ondare sarrerak daude, hala nola erkidegoak gainbalioetan duen partaidetzaren % 15a, eraikuntza lizentziarekin lotzen den eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergarekin lotzen dena, hirigintza lizentziak tramitatzearen ondoriozko tasak, bide publikoa okupatzearen ondoriozko tasak, eta abar.

b) Sarrera arruntak edo ohiko sarrerak.

Bestetik, urtean behin jasotzen diren sarrera arruntak edo ohiko sarrerak ditugu, hala nola ondasun higiezinaren gaineko zerga, ibilgailuen gaineko zerga, hornikuntzen ondoriozko tasak, eta abar. Amaitzeko, beraz, ondoriorta daiteke aurreikusten diren jarduketek eragin ekonomiko positiboa izango dutela Ogasun Publikoetarako.

Donostian, 2.021ko Apirila

Alejandro Arróspide Liceaga

M.^a Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

Testu Bateratua - Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"
6 Dokumentua. Egikaritze Laburpena Dokumentua 2.020ko azaroa