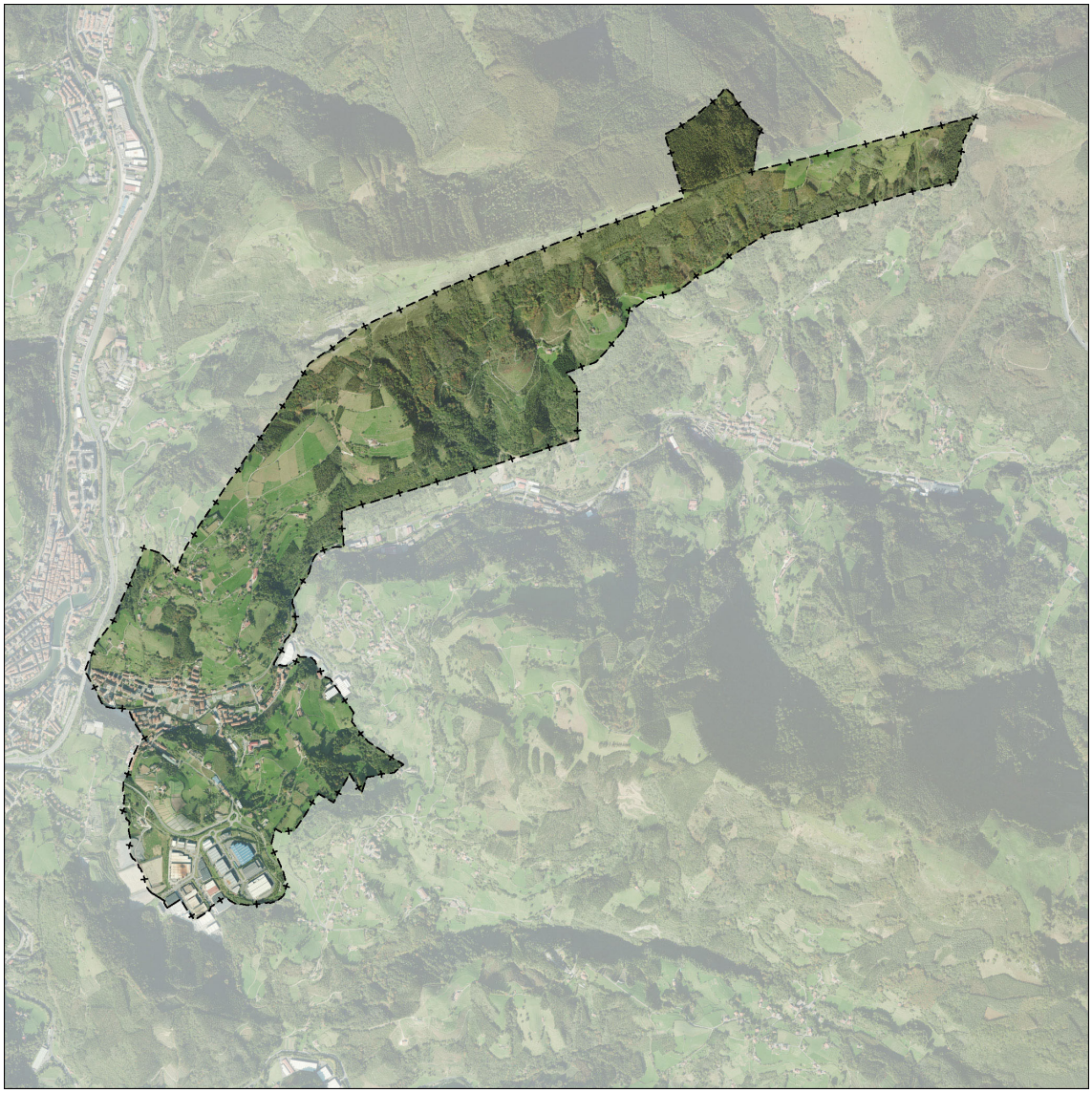

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
IBARRA

Texto Refundido Julio 2018

Libro IV

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento “3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”.

Documento “3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.

Documento “3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
IBARRA

Texto Refundido Julio 2018

Libro IV

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento “3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”.

Documento “3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.

Documento “3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN:

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

REDACTORES:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto.
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto.
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado.
Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa, master en Estudios Ambientales y Territoriales.

COLABORADORES:

Miguel Salaverria Monfort, Ingeniero de caminos, canales y puertos.
Amaia Salaverria Azanza, Ingeniera de caminos.
Ecolan, Estudios y gestión medioambiental (en materia de ruido).
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición.
Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición.

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL

Responsable principal: Itziar Agirrezabala Etxarri, Arquitecta municipal.

Colaboradores en áreas específicas:
- Medio rural y medio ambiente: Ainhoa Alonso, Técnica municipal de medio ambiente.
- Medio urbano y actividades: Itziar Basabe, Aparejadora municipal.
- Patrimonio y Catálogo: Nekane Azurmendi Etxegarai, Técnica mpal. de Cultura y Juventud.
- Territorio y euskera: Tomás Ugaldebere, Técnico municipal de euskera.

Otros colaboradores:
- Naia Ruiz de Eguino, Secretaria del Ayuntamiento.
- Pat Olazábal, Interventor municipal.
- Marian Ugartemendia, Archivera municipal.
- Servicios Técnicos Municipales en general.

Nota: El presente documento da continuidad al proceso de redacción del Plan General de Ordenación Urbana iniciado por el Ayuntamiento de Ibarra en el año 2004, en el que han participado en sus fases preliminares el equipo dirigido por el arquitecto Javier Telleria Elorz primero y el de Arkigest, S.L. posteriormente, con la colaboración de la empresa Haginpe, S.L. en materia de asesoría ambiental.
Este documento tiene en cuenta, en consecuencia, el proceso iniciado en el año 2004, los documentos, textos y planos tramitados, y las decisiones municipales adoptadas en los últimos años, así como en la fase del proceso desarrollada por iniciativa del Ayuntamiento desde junio de 2014, encomendada al equipo que suscribe este documento, paralelamente a la realización del Plan de Acción de la Agenda 21 local, encargado a las empresas Enea e Ikertalde.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

ÍNDICE GENERAL.

Documento 1. MEMORIA*(Libro I)*

Documento "1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".
ANEJOS

Documento "1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE".

Documento "1.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL."
ANEJOS

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

Documento "2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES". *(Libro II)*

Documento "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS". *(Libro III)*

Documento "2.3. CATÁLOGO". *(Libro III)*

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. *(Libro IV)*

Documento "3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".

Documento "3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".

Documento "3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN".

Documento 4. PLANOS *(LibroV)*

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
IBARRA

Texto Refundido Julio 2018

Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento “3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

INDICE: Página:

I.- Objeto de este documento. 1

II.- Premisas generales de realización de la evaluación económica contenida en este documento. 1

III.- Los coeficientes de ponderación de usos. 4

IV.- Evaluación económica de las nuevas propuestas de carácter estructural planteadas en el Plan General. 10

V.- Análisis de la viabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados. 12

VI.- Los costes económicos asociados a otras propuestas urbanísticas. 21

VII.- Los estándares urbanísticos locales y su ordenación y ejecución. Cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos. 22

VIII.- Las responsabilidades de inversión de los agentes públicos y privados, afectados en la ejecución de las propuestas planteadas. 24

IX.- Síntesis de la viabilidad económico-financiera. 26

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

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, su carácter público o privado.

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

1.- Introducción.

La consecución de los objetivos de este documento se acomete a partir de una serie de premisas generales que han de ser objeto de la debida y precisa consideración a los efectos de la correcta lectura y comprensión del mismo y de su contenido.

Esas premisas son, en concreto y básicamente, las que se exponen en los siguientes apartados de este epígrafe.

2.- La evaluación económica de las propuestas de ordenación urbanística del Plan General y su consideración como proceso continuado.

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 el planeamiento pormenorizado, los programas de actuación urbanizadora, los proyectos de urbanización y equidistribución, los proyectos de expropiación, los 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.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

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, proyectos de expropiación, 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.

3.- Las situaciones de suelo rural y urbanizado y su incidencia en la valoración de los terrenos.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (complementado con el Reglamento de valoraciones aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre de 2011), y sus propuestas han supuesto un importante reajuste tanto de los criterios de valoración de los terrenos como del propio derecho de propiedad y su contenido.

De conformidad con esas disposiciones, dicha valoración está directa y estrechamente asociada a la integración de los terrenos afectados por los desarrollos planteados bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en ellas.

En ese contexto, en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, la edificabilidad urbanística constituye un referente de valoración en el caso de los terrenos que se encuentren en la situación de suelo urbanizado (y vayan a ejecutarse en régimen de gestión privada o reparcelatoria) pero no así en los que se integren en la situación de suelo rural.

Además, sin con ello restar protagonismo económico a esa integración de los terrenos en una y otra situación, esas disposiciones añaden una serie de consecuencias o componentes económicos directos y relevantes a la ejecución de los desarrollos urbanísticos en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. Así, prevén la tasación de los terrenos en el escenario de considerarlos como ya urbanizados y, por lo tanto en situación de suelo urbanizado, aun cuando no se haya ejecutado la urbanización, a los efectos de, en concreto y en defecto de acuerdo entre los afectados, proceder a dicha equidistribución, valorar las aportaciones de suelo de los propietarios, ponderándolas tanto entre sí como con las aportaciones del promotor de la actuación y/o de la Administración.

En todo caso, sin perjuicio de la consolidación de las decisiones adoptadas al respecto en el marco del planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este Plan, la determinación de las previsiones de ejecución de los desarrollos planteados mediante uno u otro sistema de actuación (conlleve o no la equidistribución de beneficios y cargas) no es propia de este Plan General, sino de los correspondientes y posteriores Programas de Actuación Urbanizadora.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

En esas circunstancias, este Estudio Económico y sus previsiones se elaboran y determinan a partir de la hipótesis general de considerar la edificabilidad urbanística prevista en los terrenos afectados por los diversos desarrollos planteados y analizados como parámetro de valoración de los mismos.

Un planteamiento como ése responde, exclusivamente, a razones de carácter económico que justifican la expresa evaluación del conjunto de los factores con trascendencia económica a lo largo del proceso urbanístico, incluida la derivada de la consideración de la edificabilidad urbanística como referente de valoración de los indicados terrenos.

En modo alguno supone el cuestionamiento del régimen y del contenido del derecho de propiedad resultante de los criterios establecidos en la indicada Ley, y de la importancia que a ese respecto tiene la integración de los terrenos en alguna de las dos situaciones de suelo reguladas en la misma, en particular a los efectos de su valoración.

Considerado desde esa perspectiva, dicho planteamiento es equiparable a una hipótesis de trabajo que conlleva la integración de los terrenos afectados en la situación de suelo urbanizado, a esos exclusivos efectos. Y precisamente por ello, constituye un escenario económicamente más gravoso que el asociado a la integración en la situación de suelo rural de los terrenos que reúnen las condiciones para ello. Debido a eso, en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de las propuestas de ordenación urbanística ahora planteadas, en la medida en que vayan adoptándose las correspondientes decisiones, incluidas las relacionadas con el sistema de actuación mediante el que se deba intervenir en las distintas unidades de ejecución, deberá seguir profundizándose en dicha evaluación económica, con la consiguiente determinación del valor de los terrenos en atención a su situación (rural o urbanizada), sin perjuicio de la consideración de las afecciones derivadas de la sujeción de los desarrollos planteados al régimen de equidistribución.

Además, ha de tenerse en cuenta que una premisa de trabajo como esa (planteada a los solos efectos de acometer la valoración económica propia de este documento) no condiciona en modo alguno las decisiones que en el futuro deberán adoptarse en lo referente a la intervención en cada una de las unidades de ejecución afectadas mediante el sistema que en cada caso se estime adecuado.

4.- La relevancia de la efectiva y eficaz gestión pública y privada.

A lo expuesto hasta el momento cabe añadir que, más allá de la evaluación de su viabilidad económica, la ejecución de las propuestas urbanísticas del Plan General dependerá, además, de la capacidad y de la eficacia de la gestión pública y privada, liderada por el Ayuntamiento.

III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

1.- Introducción.

En el marco de la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación, básicamente de carácter estructural, se determinan los coeficientes de ponderación que expresan la relación de los distintos valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uso, tipología y régimen de protección ordenados.

Con su determinación se da respuesta al mandato establecido en el artículo "56.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Y esto, sin perjuicio de su posible actualización en los instrumentos de equidistribución, conforme a lo indicado en esa misma Ley.

Dicha tarea se acomete a partir de los criterios y pautas que se exponen en el siguiente apartado.

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

2.1.- <u>El marco legislativo vigente y de aplicación</u>.

Algunas de las disposiciones que conforman el marco legal de referencia a los efectos de la valoración económica de las propuestas urbanísticas planteadas y de la determinación, en ese contexto, de los correspondientes coeficientes de ponderación, son las siguientes:

* Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
* Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
* Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, modificada con posterioridad mediante Ley de 28 de noviembre de 2008 en lo referente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
* Normativa vigente en materia de viviendas protegidas:
  - Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
  - Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de vivienda de protección pública, y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
  - Ordenanza de diseño de Viviendas de Protección Oficial, aprobada mediante Orden de 12 de febrero de 2009.
  - Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de las viviendas de protección oficial.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

La determinación, en ese contexto, del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a los distintos usos proyectados en los ámbitos urbanísticos del municipio responde, entre otros, a los siguientes criterios:

* Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de octubre de 2011; conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

  VRS: (Vv : K) - Vc

  Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

  - VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
  - Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
  - K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.
    La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.
    Además, conforme a lo establecido en él, ese coeficiente puede reducirse hasta un mínimo de 1,20 (terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona) o incrementarse hasta un máximo de 1,50 (terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales).
    En ese contexto, y en el caso que ahora nos ocupa, ese coeficiente K se fija en los términos que se exponen más adelante.

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

2.2.- Algunas cuestiones específicas. Precios de venta y de construcción. Valor de repercusión del suelo.

A.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad de uso residencial de protección social (en la modalidad equiparable a la antigua vivienda de protección oficial – VPO- de régimen general):

* Precio base de venta:	1.576,40 €/m²(útil).
* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	85 m²(t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,3)	65 m²(útil)/viv.
* Valor medio en venta:	1.358,10 €/m²(t).
* Valor total de venta:	115.438,20 €.
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta):	271,62 €/m²(t).

B.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad asociada a la vivienda tasada (VT):

* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	85 m²(t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,3):	65 m²(útil)/viv.
* Valor medio en venta:	
- Máximo posible (conforme a criterios legales):	2.263,48 €/m²(t).
- Determinado en este Plan (inferior al anterior):	1.705,88 €/m²(t).
* Precio total de venta:	
- Máximo posible (conforme a criterios legales):	192.396,08 €.
- Determinado en este Plan (inferior al anterior):	145.000,00 €.
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del valor medio de venta previsto en este Plan):	426,17 €/m²(t).

C.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda de promoción libre:

* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	85 m²(t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,3):	65 m²(útil)/viv.
* Precio total de venta:	170.000 €/viv.
* Valor medio en venta:	2.000 €/m²(t).
* Coste de construcción:	940 €/m²(t).
* Repercusión del suelo y de la urbanización: [(2.000 / 1,40) - 940]:	488,47 €/m²(t).

D.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso terciario:

* Precio de venta:	800 €/m²(t).
* Coste de construcción (Cc):	400 €/m²(t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización: [(800 / 1,40) - 400]:	171,43 €/m²(t).

E.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso industrial:

* Precio de venta:	900 €/m²(t).
* Coste de construcción (Cc):	400 €/m²(t).
* Repercusión del suelo y de la urbanización: [(900 / 1,40) - 400]:	242,86 €/m²(t).

F.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso de equipamiento privado (en cualquier modalidad):

* Precio de venta:	900,00 €/m²(t).
* Coste de construcción:	550,00 €/m²(t).
* Valor de repercusión del suelo: [900 €/m²(t) : 1,50] - 550 €/m²(t) =	50,00 €/m²(t).

G.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a las viviendas protegidas (sociales o de régimen general y tasadas).

* Precio base de venta:	630,56 €/m²(útil).
* Precio base de venta (índice de conversión: 1,20):	525,46 €/m²(t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta):	105,09 €/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).

2.3.- <u>El uso característico a los efectos de establecer los coeficientes de ponderación u homogeneización</u>.

Los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado resultante para cada uso o grupo de usos respecto del valor de repercusión correspondiente al que se defina como característico y/o referente del coeficiente 1.

Con ese fin, se ha considerado conveniente considerar como característico o referencial el uso asociado a la vivienda de protección social (asimilable a la modalidad de la vivienda de protección oficial de régimen general), en atención a las razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, se trata de un uso cuyo valor de repercusión del suelo urbanizado responde a un patrón que resulta y resultará válido tanto para este Plan General, como para los proyectos que se promuevan en su desarrollo, incluidos los proyectos de equidistribución que, en su caso, planteen la adecuación de los coeficientes de ponderación a la realidad urbanístico-económica específica del ámbito afectado por los mismos.

En esas circunstancias, el hecho de que tanto este Plan General como esos otros proyectos utilicen a esos efectos un mismo uso referencial facilita el tratamiento global y coordinado de ese tipo de ese tipo de previsiones, así como la evaluación de las afecciones derivadas de su aplicación.

En segundo lugar, el precio de venta de esa tipología de vivienda, y, como consecuencia de ello, también del valor de repercusión del suelo urbanizado sobre ella, es objeto de la correspondiente actualización periódica. De esa manera, la periódica actualización del valor de repercusión asociado al coeficiente 1,00 conlleva también la actualización del valor de repercusión referente a los restantes usos ponderados, sin perjuicio de que aún pueda ser insuficiente.

3.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos.

Se exponen a continuación los coeficientes de ponderación de usos propuestos para el conjunto del medio urbano de la ciudad, resultantes de la aplicación de los criterios generales expuestos en el anterior apartado 2:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m²(t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
Vivienda		
Viv, social (VPO régimen general)	271,62	1,00
Viv, tasada autonómica - municipal de régimen especial	426,17	1,57
Promoción libre.	488,47	1,80
Terciario	171,43	0,63
Industrial	242,86	0,89
Equipamiento privado	50,00	0,18
Aparcamiento – Anejos		
De viviendas protegidas.	105,09	0,39
De promoción libre.	114,29	0,42

4.- Criterios generales de aplicación de los coeficientes de ponderación determinados en este Plan General.

Los criterios expuestos en los apartados anteriores se han de complementar con la consiguiente definición de los criterios de aplicación de los citados coeficientes 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 (incluidas las preceptivas licencias de edificación).

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

Algunos de esos criterios son concretamente los siguientes:

* 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 urbanizado en los correspondientes usos ordenados en el medio urbano del municipio.

  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 citado medio urbano se ha de proceder a su adecuación a dicha realidad, con la consiguiente sustitución de esos coeficientes generales por otros específicos adaptados a esa realidad.

* Los coeficientes de ponderación determinados en este documento son o pueden ser de aplicación en los ámbitos para los que este Plan General establece su ordenación pormenorizada.

  Y eso, sin perjuicio de la posibilidad de su actualización o adaptación a las características y condicionantes concretos de los ámbitos afectados en el contexto de los instrumentos de equidistribución que resulten, en su caso, necesarios,

* Asimismo, para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada (planes especiales), los coeficientes de ponderación ahora establecidos son un marco general de referencia a ese respecto. En todo caso, aquellos documentos podrán proceder a su reajuste y/o actualización, de forma debidamente razonada. Asimismo, también en esos supuestos dichos coeficientes podrán ser reajustados o actualizados en el contexto de los proyectos de equidistribución que, en su caso, deban promoverse.

* En lo referente a los desarrollos residenciales:

  - Asociados a viviendas protegidas (viviendas de protección social, tasadas, etc.), los coeficientes ahora planteados deberán ser adaptados, en cada caso, a los condicionantes propios de su tamaño.
  - De promoción libre, los coeficientes ahora planteados podrán ser reajustados y/o adaptados a las realidades económicas propias de las viviendas en atención a su tamaño. No en vano, el hecho de que ese tamaño sea mayor o menor tiene una incidencia directa en el valor medio del metro cuadrado de la misma, y, por lo tanto, también en el correspondiente valor de repercusión del suelo urbanizado.

* En lo referente a los desarrollos industriales, los citados coeficientes podrán ser reajustados y/o adaptados a las realidades económicas propias de, entre otros extremos, el tamaño de los correspondientes locales o pabellones. No en vano, el hecho de que ese tamaño sea mayor o menor tiene una incidencia directa en el valor medio del metro cuadrado del local o pabellón, y, por lo tanto, también en el correspondiente valor de repercusión del suelo urbanizado.

* De igual manera, en el caso de que no sea requerible la elaboración y tramitación de los referidos instrumentos de equidistribución, 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, en su caso, de 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.

* 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 procederá a la revisión y/o actualización de los coeficientes generales establecidos en este Plan de forma bianual, a partir de la aprobación de dicho Plan.

  En todo caso, complementariamente, el Ayuntamiento podrá acordar que se proceda a dichas revisión o actualización, bien con otro tipo de criterios de periodicidad que estime más razonables que el anterior, bien siempre que cambios y alteraciones de la situación económico—inmobiliaria-urbanística lo aconsejen, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación.

  Además, en atención a lo que en cada supuesto y momento se considere adecuado, esas revisión y actualización podrán ser generales, referidas al conjunto del medio urbano de la ciudad, o puntuales, referidas a partes específicas de dicho medio urbano.

En todos aquellos supuestos, incluidos los expresamente comentados, en los que se proceda a la actualización y/o adaptación de los coeficientes de ponderación, se ha de actuar de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente. En consonancia con ellos, dichas actualización y/o adaptación ha de ser planteada en el contexto bien de la determinación y/o reajuste de la ordenación pormenorizada, bien de proyectos de equidistribución, e incluso, en la medida en que se estime adecuado, en el de la tramitación de proyectos de edificación y de concesión de las correspondientes licencias municipales.

IV.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS NUEVAS PROPUESTAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL PLANTEADAS EN EL PLAN GENERAL.

Este Plan General determina, entre otros extremos, la ordenación estructural del término municipal de Ibarra, conformada, entre otras, 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 espacios libres.

La red de espacios libres generales ordenada por este Plan está conformada por terrenos que, en la actualidad, son de titularidad pública y privada.

Este Plan prevé la obtención por el Ayuntamiento de la totalidad de esos terrenos que, siendo actualmente de propiedad privada, son objeto de ese destino urbanístico mediante la conjunta y coordinada aplicación de los dos mecanismos urbanísticos que se exponen a continuación; su superficie se estima en un total de 5.001 m² (2.695 m² en Beheko bide y 2.306 m² en Ibategi).

El primero de ellos se corresponde con su vinculación a los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, en condiciones que implican su cómputo a los efectos de la correspondiente distribución de la edificabilidad urbanística prevista en ellos entre los propietarios afectados. En esta situación se encuentran los suelos calificados con destino al sistema general de espacios libres en los subámbitos Beheko bide e Ibategi. En definitiva, los terrenos de propiedad privada destinados a esos espacios libres han de entenderse vinculados a esos desarrollos urbanísticos, debiendo procederse a su obtención por el Ayuntamiento en el marco de su ejecución.

Por su parte, el segundo se corresponde con la posible intervención del Ayuntamiento mediante expropiación a los efectos de la obtención de esos terrenos, en condiciones que implican que, en el marco de los citados desarrollos urbanísticos, dicha entidad sea acreedora de los correspondientes derechos urbanísticos en cuanto que titular de esos terrenos, o del valor económico de esos derechos.

A su vez, corresponderá al Ayuntamiento el abono y la ejecución de las obras de urbanización de esos espacios libres, en particular de las que se considere oportuno abordar en Bista Ona y Beheko bide. El coste de ejecución de dichas obras se estima respectivamente en un total de 448.000 euros y 200.000 euros.

2.- Red viaria y de comunicaciones.

La red viaria general del municipio, identificada en este Plan General, está ya ejecutada en su mayor parte, sin perjuicio de una excepción singular: la culminación de la ejecución de la variante viaria desde la glorieta de Apatterreka hasta Bentazar.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

De acuerdo con el proyecto realizado en su día, actualizado, el coste económico de ese vial pendiente se estima en un total de 8.000.000 de euros, sin perjuicio de lo que a ese respecto y de manera precisa y definitiva se determine en el futuro, en el marco de la formulación de los proyectos que con ese fin resulten necesarios.

Esta intervención se completará con obras de remodelación del viario estructural y de la red ciclista que se localiza en el sistema general de espacios libres.

3.- Equipamientos

No se ordena equipamiento alguno de carácter estructural o general (sistema general).

Por otra parte, se plantea la posibilidad de ampliar la edificabilidad física de las escuelas, así como la previsión de la ocupación de nuevos locales mediante equipamientos, si bien no se formulan a priori acciones concretas en la materia.

4.- Infraestructuras de servicios urbanos

Se consolidan las infraestructuras preexistentes. Se propone en todo caso su mejora y optimización, en particular en lo referente a la eficiencia del alumbrado público.

5.- Obras hidráulicas asociadas a los cauces fluviales

Se plantean, por un lado, propuestas de actuación en las márgenes del río Zelai en los subámbitos de Beheko bide e Ibategi, y, por otro y en este último subámbito, la ejecución de una pasarela de conexión del ámbito con el entorno de San Bartolomé.

Las propuestas anteriores se complementan con otras de mejora ambiental en las márgenes del río, tanto en el medio urbano como en el rural.

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

1.- Introducción.

La ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan requiere de inversiones, tanto públicas como privadas, que posibiliten su efectiva materialización.

Para ello, resulta necesario que el conjunto de esos desarrollos (considerados desde distintas perspectivas: técnicas, económicas…) resulten realizables, y cuenten con la financiación necesaria que garantice la indicada materialización.

Las propuestas de ordenación contenidas en este Plan conllevan la ejecución de una serie de obras de urbanización y edificación, estrechamente relacionadas entre sí. En consecuencia, el análisis de la viabilidad económica de los indicados desarrollos requiere la evaluación económica de las edificabilidades urbanísticas previstas en ellos, así como la identificación de los costes de las obras de urbanización y demás gastos e indemnizaciones que requiere su ejecución.

En todo caso, se ha de recordar que el análisis de dicha viabilidad se acomete en el contexto de las premisas generales expuestas en el anterior epígrafe II de este mismo documento y que, de conformidad con ellas, su propia realización ha de ser considerada como un proceso continuado, objeto de una progresiva precisión a través de los sucesivos proyectos urbanísticos (planeamiento pormenorizado, programas de actuación urbanizadora, proyectos de urbanización y reparcelación,…) a promover en desarrollo de este Plan, a los efectos de la correcta materialización de sus propuestas.

Complementariamente, la realización de dicho análisis responde, además de a esas premisas generales, a los criterios también generales expuestos en el siguiente apartado de este mismo epígrafe.

2.- Criterios generales de realización del análisis de viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados.

2.1.- Las situaciones de suelo rural y urbanizado y su incidencia.

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del anterior epígrafe II de este documento, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (y el Reglamento de valoraciones de octubre de 2011) y sus propuestas han conllevado un importante reajuste en la determinación tanto del derecho de propiedad como de los criterios de valoración de los terrenos.

A ese respecto, sin perjuicio de las correspondientes salvedades (como las asociadas a la consideración de la edificabilidad urbanística propuesta como referente de valoración, entendiendo que van a ejecutarse en régimen de equidistribución), la integración de los terrenos bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado reguladas en dicha Ley tiene un particular protagonismo, asociado, entre otros extremos, a la consideración de la edificabilidad urbanística como referente de valoración de, únicamente, los terrenos integrados en la segunda de esas situaciones, pero no así en la primera.

En todo caso, en el caso que ahora nos ocupa, en atención a la consideración de su situación de hecho y de sus condicionantes materiales, cabe considerar que los ámbitos y subámbitos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos planteados están en situación de suelo urbanizado, al cumplir con los requisitos establecidos para ello.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

2.2.- Los desarrollos urbanísticos consolidados.

Se ha de tener en cuenta, con carácter general, que la consolidación de los desarrollos urbanísticos planteados en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan conlleva la convalidación de, entre otros extremos y en lo que ahora interesa, los estudios y evaluaciones económicos contenidos en ellos.

Esa consolidación afecta, entre otros, al conjunto de los desarrollos urbanísticos que en el citado marco han sido objeto de los documentos urbanísticos (modificaciones de las Normas Subsidiarias, planes especiales, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.), que se convalidan, incluidas sus previsiones de valoración económica y de evaluación de la viabilidad de los citados desarrollos, sin que resulte necesaria la inclusión de esas previsiones en este Plan.

2.3.- Los nuevos desarrollos urbanísticos objeto de análisis.

El análisis económico que ahora se realiza incide, en concreto, en los desarrollos urbanísticos que se mencionan a continuación:

* Sujetos a actuaciones integradas:

  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.1 Gurutzeaga".

  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "4.1 Malkorrenea-Eskuzarre".

  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "5.2 Ibategi".
    En realidad es el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada quién ha de establecer si el desarrollo del mismo responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes.

  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "6.1 Zaldune".
    En realidad es el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada el que ha de determinar si el desarrollo planteado responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes.

  - Desarrollo industrial previsto en el subámbito "13.1 Mendebaldeko Apatterreka".
    En realidad es el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada el que ha de determinar si el desarrollo planteado responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes.

* Sujetos a actuaciones de dotación:

  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.2 Gurutzeagaberri".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.3 Arane".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "2.2 Elduaran behekoa".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "3.1 Elduaran goikoa".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "3.2 Toki ona".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "3.3 Argindegi 2".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "5.1 Eliz aurre".

2.4.- Otros criterios de valoración económica.

A lo expuesto en los apartados anteriores cabe añadir que, a los efectos de la realización del análisis de viabilidad económica objeto de este documento, y, más en concreto, de la determinación de las cargas de urbanización asociadas a los desarrollos urbanísticos previstos, ha sido objeto de expresa consideración tanto la información facilitada por los servicios técnicos municipales como la resultante de los proyectos de obras de urbanización, etc. promovidos en el municipio a lo largo de estos últimos años; ha sido y es, en su conjunto, una información de gran valor para la realización del citado trabajo.

3.- Análisis de la viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos mencionados en el anterior apartado "2.3".

Se realiza a continuación un análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos de mayor entidad previstos en este Plan. En todo caso, conforme a lo indicado en este mismo documento, se trata de un análisis orientativo y/o de aproximación a dicha viabilidad, sin perjuicio de su posterior ratificación en las siguientes fases de ejecución de dichos desarrollos. Y con ese fin cabe apuntar:

3.1.- Desarrollos urbanísticos objeto de actuaciones integradas.

A.- *Desarrollo previsto en el subámbito "1.1 Gurutzeaga".*

El coste de las cargas de urbanización previstas en el subámbito se estima en:

* Obras de urbanización y derribos: 533.000 €.
* Indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados, actividades…): 110.000 €.
* Elaboración de proyectos urbanísticos: 50.000 €.
* Total: 693.000 €.

En atención a las previsiones contenidas en este Plan, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre en el subámbito se estima en un total de 4.999 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 4.249 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 163 €/m²(tp) previsto en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Ibarra y de su actual realidad económica. Y también desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable al 60% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda social (VPO de régimen general).

B.- *Desarrollo previsto en el subámbito "4.1 Malkorrenea-Eskuzarre".*

El coste de las cargas de urbanización previstas en el subámbito se estima en:

* Obras de urbanización y derribos: 581.000 €.
* Indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados, actividades…): 488.000 €.
* Elaboración de proyectos urbanísticos: 60.000 €.
* Total: 1.129.000 €.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 8.959 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 7.615 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 150 €/m²(tp) prevista en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Ibarra y de su actual realidad económica. Y también desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable al 55% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda social (VPO de régimen general).

C.- *Desarrollo previsto en el subámbito "5.2 Ibategi".*

El coste de las cargas de urbanización previstas en el subámbito se estima en:

* Obras de urbanización y derribos: 1.062.000 €.
* Indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados, actividades…): 405.000 €.
* Elaboración de proyectos urbanísticos: 60.000 €.
* Total: 1.527.000 €.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 16.878 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 14.346 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 110 €/m²(tp) previsto en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Ibarra y de su actual realidad económica. Y también desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable al 40% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda social (VPO de régimen general).

D.- *Desarrollo previsto en el subámbito "6.1 Zaldune"*.

El coste de las cargas de urbanización previstas en el subámbito se estima en:

* Obras de urbanización y derribos: 676.000 €.
* Indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados, actividades…): 350.000 €.
* Elaboración de proyectos urbanísticos: 60.000 €.
* Total: 1.086.000 €.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 13.465 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 11.445 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 95 €/m²(tp) previsto en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Ibarra y de su actual realidad económica. Y también desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable al 35% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda social (VPO de régimen general).

E.- *Desarrollo previsto en el subámbito "13.1 Mendebaldeko Apatterreka".*

El coste de las cargas de urbanización previstas, en realidad, en el subámbito "13.1. Mendebaldeko Apatta-Erreka /Terrenos de Tolosa" se estima en un total de 14.525.416 €.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en todo ese subámbito se estima en un total de 56.514 m²(tp), correspondiente en su totalidad a los propietarios de los terrenos (Administración).

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 243 €/m²(t) previsto en el subámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Ibarra, y, más en concreto, de la promoción pública de un desarrollo industrial en el municipio.

En el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Ibarra aprobado definitivamente referido al ámbito de Apatterreka se justifica de forma más pormenorizada la cuestión, sin perjuicio de cuanto se recoja en el Plan Especial y los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del subámbito.

3.2.- Desarrollos urbanísticos objeto de actuaciones de dotación.

A.- *Desarrollo previsto en el subámbito "1.3 Arane".*

El coste de las cargas de urbanización previstas en el subámbito se estima en:

* Obras de urbanización y elaboración de proyectos: 40.000 €.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 1.188 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.010 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 40 €/m²(tp) previsto en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Ibarra y de su actual realidad económica. Y también desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable al 15% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda social (VPO de régimen general).

B.- *Desarrollo previsto en el subámbito "2.2 Elduaran behekoa".*

El coste de las cargas de urbanización previstas en el subámbito se estima en:

* Obras de urbanización y derribos: 118.000 €.
* Indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados, actividades…): 120.000 €.
* Total: 238.000 €.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 1.794 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.530 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos; en realidad, la edificabilidad correspondiente a esos propietarios será superior a la indicada dado que a los efectos de su cálculo no se ha descontado la existente.

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 156 €/m²(tp) previsto en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Ibarra y de su actual realidad económica. Y también desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable al 57% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda social (VPO de régimen general).

C.- *Desarrollo previsto en el subámbito "3.1 Elduaran goikoa".*

El coste de las cargas de urbanización previstas en el subámbito se estima en un total de 89.000 €.

Además, a esas cargas se han de sumar las asociadas al cumplimiento económico del déficit de 118 m² asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres. Su valor económico se estima en un total de 5.900 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 2.646 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 2.249 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 40 €/m²(tp) previsto en el ámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión resulta asumible en el contexto del mercado inmobiliario de Ibarra, por lo que cabe concluir que el desarrollo proyectado es económicamente viable.

D.- *Desarrollo previsto en el subámbito "3.2 Toki ona".*

El coste de las cargas de urbanización previstas en el subámbito se estima en:

* Obras de urbanización y derribos: 73.000 €.
* Indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados, actividades…): 108.000 €.
* Total: 181.000 €.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 1.282 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.090 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos; en realidad, la edificabilidad correspondiente a esos propietarios será superior a la indicada dado que a los efectos de su cálculo no se ha descontado la existente.

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 166 €/m²(tp) previsto en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Ibarra y de su actual realidad económica. Y también desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable a poco más del 60% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda social (VPO de régimen general).

E.- *Desarrollo previsto en el subámbito "3.3 Argindegi 2".*

El coste de las cargas de urbanización previstas en el subámbito se estima en:

* Obras de urbanización y derribos: 40.000 €.
* Indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados, actividades…): 50.000 €.
* Total: 90.000 €.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 810 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 688 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos; en realidad, la edificabilidad correspondiente a esos propietarios será superior a la indicada dado que a los efectos de su cálculo no se ha descontado la existente.

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 130 €/m²(tp) previsto en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Ibarra y de su actual realidad económica. Y también desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable al 50% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda social (VPO de régimen general).

F.- *Desarrollo previsto en el subámbito "5.1 Eliz aurre".*

El coste de las cargas de urbanización previstas en el subámbito se estima en:

* Obras de urbanización y derribos: 40.000 €.
* Indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados, actividades…): 260.000 €.
* Total: 300.000 €.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 2.835 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 2.410 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos; en realidad, la edificabilidad correspondiente a esos propietarios será superior a la indicada dado que a los efectos de su cálculo no se ha descontado la existente.

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 125 €/m²(tp) previsto en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Ibarra y de su actual realidad económica. Y también desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable al 46% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda social (VPO de régimen general).

VI.- LOS COSTES ECONÓMICOS ASOCIADOS A OTRAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS.

1.- Introducción.

Complementariamente a los desarrollos urbanísticos analizados en el anterior epígrafe V, este Plan propone el desarrollo y la ejecución de, entre otras, las siguientes propuestas:

A.- Propuestas de desarrollo y ejecución de dotaciones públicas.

Se corresponde con la planteada en el subámbito "3.4 Bizkardo ondo", que no se vincula a desarrollo urbanístico alguno. Y precisamente por eso, se plantea la intervención mediante expropiación a los efectos de la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos afectados, de 210 m² de superficie.

B.- Propuestas de ejecución de obras públicas.

La relación de esas propuestas es concretamente la siguiente:

* Obras de urbanización pública relacionadas con la movilidad y la accesibilidad universal.

* Obras de edificación públicas previstas en el subámbito "6.1" para la ejecución del edificio de equipamiento previsto.

2.- Valoración económica de las propuestas urbanísticas.

Esas propuestas son, en concreto, las planteadas en el subámbito "3.4 Bizkardo ondo", de 210 m² de superficie. Su destino a dotaciones públicas justifica su expropiación.

A los efectos de su valoración se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, los terrenos del subámbito están en situación de suelo urbanizado.

Su valor económico se estima en un total de 14.700 euros.

VII.- 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. 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 han de proceder a la ejecución de sus obligaciones en la materia de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

* Los desarrollos urbanísticos sujetos a esa obligación son los previstos en suelo urbano no consolidado en sus dos categorías (por incremento de edificabilidad ponderada; por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada).

* De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículo "6.3", del Decreto 123/2012, etc.), siempre que la edificabilidad constituye el referente de cálculo de los citados estándares urbanísticos, se ha de considerar como tal el incremento de edificabilidad urbanística resultante de la propuesta, respecto de la previamente materializada.

* Se ha de proceder al cumplimiento de las obligaciones dotacionales resultantes de la aplicación de esos estándares:

  - Mediante la cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizados, de los terrenos destinados a dotaciones públicas locales incluidos o vinculados en cada caso a los correspondientes ámbitos de dotación o de actuaciones integradas.

- 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, se ha de proceder al citado cumplimiento mediante el abono al Ayuntamiento del valor económico de esas dotaciones, determinado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

  En este supuesto se ha de considerar 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.- Relación de los desarrollos urbanísticos sujetos al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales.

De conformidad con lo expuesto, esos desarrollos urbanísticos son los previstos en los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado en sus dos categorías (por incremento de edificabilidad ponderada; por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada). Son, en concreto, los previstos en:

* El subámbito "1.1 Gurutzeaga".
* El subámbito "1.3 Arane".
* El subámbito "2.2 Elduaran behekoa".
* El subámbito "3.1 Elduaran goikoa".
* El subámbito "3.2 Toki ona".
* El subámbito "3.3 Argindegi 2".
* El subámbito "4.1 Malkorrenea-Eskuzarre".
* El subámbito "5.1 Eliz aurre".
* El subámbito "5.2 Ibategi".
* El subámbito "6.1 Zaldune".
* El subámbito "13.1 Mendebaldeko Apatterreka".

3.- Criterios de cumplimiento de los estándares urbanísticos locales asociados a los citados desarrollos urbanísticos.

De conformidad con lo expuesto en el documento "1.1" de este Plan, esos estándares se cumplen, materialmente, en cada uno de los subámbitos afectados. La única salvedad es la referente al incumplimiento de esa manera de la dotación local de espacios libres requerida por el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "3.1 Elduaran goikoa", en la cuantía de, en concreto, 118 m² de superficie.

Su valor económico se estima en un total de 5.900 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

Esa cuantía resulta de la determinación de un valor medio de 50 €/m² de los terrenos destinados a ese fin. Responde a la consideración conjunta de: los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales (artículos 7, 5, etc. del Decreto 123/2012, etc.); los condicionantes de las dotaciones públicas y de las obras de urbanización en Ibarra; etc. Más en concreto, ese valor ser corresponde con el valor medio de los terrenos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, teniendo en cuenta el conjunto de sus condicionantes urbanísticos, territoriales, etc.

VIII.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS AFECTADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS

El objetivo de este epígrafe es el de exponer los criterios generales de determinación de las responsabilidades de ejecución y abono de las propuestas planteadas, tomando como referencia a ese respecto las actuaciones expuestas en los anteriores epígrafes III y V de este mismo documento.

Esos criterios son concretamente los siguientes:

1.- Responsabilidades de ejecución de las infraestructuras generales de comunicación.

Se prevé la ejecución y el abono por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias) de las obras de ejecución de la variante de Ibarra hasta el enlace de Bentazar.

Se trata de un proyecto sectorial de rango supramunicipal ya contemplado desde esa perspectiva.

2.- Responsabilidades de ejecución de los nuevos espacios libres urbanos integrados en la red de sistemas generales del municipio.

Cabe diferenciar a ese respecto las obligaciones referentes a:

* La obtención de los terrenos destinados a ese fin: se propone la obtención por el Ayuntamiento mediante su cesión urbanizada a resultas de su integración en las actuaciones integradas de los correspondientes desarrollos urbanísticos previstos, en lo términos y con el alcance expuestos, entre otros, en este mismo documento.

* La ejecución de las obras de urbanización y acondicionamiento de los citados espacios libres en aquellos casos en que no se incluyan en actuaciones integradas y se considere precisa u oportuna la intervención: Ayuntamiento.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

3.- Responsabilidades de ejecución de los equipamientos integrados en la red de sistemas generales del municipio.

Son, en concreto, los equipamientos previstos en los nuevos desarrollos urbanísticos planteados. Su ejecución y abono corresponde al Ayuntamiento de Ibarra, sin perjuicio de la colaboración con ese fin de otras Administraciones afectadas y competentes en las materias afectadas.

4.- Responsabilidades de ejecución de las obras hidráulicas asociadas a los cauces fluviales.

Se prevé la ejecución y el abono de esas obras por parte de la Administración competente en la materia (URA. Agencia Vasca del Agua – Gobierno Vasco), sin perjuicio de las vinculadas a los desarrollos urbanísticos proyectados.

5.- Responsabilidades de ejecución de los desarrollos urbanísticos planteados en los subámbitos mencionados en el anterior epígrafe V.

A los efectos de la determinación de esas responsabilidades se ha de estar, en cada caso, a lo que se determine, entre otros, en los correspondientes planes de desarrollo y programas de actuación urbanizadora.

En todo caso, en términos generales cabe apuntar que en todos aquellos supuestos en los que se prevea la ejecución de esos desarrollos en régimen privado, ha de entenderse que las citadas responsabilidades corresponden a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados.

Por su parte, en aquellos otros casos en los que se prevea su ejecución en régimen público, las indicadas responsabilidades corresponderán a la Administración.

6.- Responsabilidades de ejecución de las propuestas urbanísticas mencionadas en el anterior epígrafe VI.

La ejecución y el abono de esas propuestas corresponden al Ayuntamiento de Ibarra con excepción de aquellas que, a su vez, han sido mencionadas en alguno de los apartados anteriores (variante viaria u otras).

Además, se ha de tener en cuenta que, siempre que esas propuestas conllevan el destino de los terrenos afectados a dotaciones públicas (subámbito "3.4 Bizkardo ondo"), estas dotaciones han de entenderse vinculadas al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales mencionados en el anterior epígrafe VII, y, en concreto, a los desarrollos urbanísticos a los que se alude en él.

Debido a ello, el cumplimiento económico de esos estándares en los términos expuestos en ese mismo epígrafe VII supone la obtención por el Ayuntamiento de ingresos económicos destinados a la adquisición de los referidos terrenos.

IX.- SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

Las consideraciones expuestas en los anteriores epígrafes dan pie a concluir que las propuestas planteadas en el Plan General son viables económicamente, y, por lo tanto, realizables materialmente.

Eso sí, en atención a lo indicado en sucesivas ocasiones, esa conclusión ha de entenderse asociada a la escala de intervención general o estructural propia del Plan General, que ha de ser objeto de las posteriores y progresivas precisiones en los planes de desarrollo y los proyectos de ejecución (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución y urbanización, etc.) a promover a los efectos de la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas.

Evaluadas en esa escala de intervención, y en consonancia con lo indicado en los anteriores epígrafes, la viabilidad de las nuevas propuestas de carácter estructural está asociada, básicamente y entre otros extremos, a los tres componentes siguientes. Por un lado a las competencias y a las responsabilidades de las correspondientes entidades públicas (Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayuntamiento de Ibarra, sin descartar la posible intervención del Gobierno Vasco en materias de su competencia) en las consiguientes materias. Por otro, a la vinculación de algunas de esas propuestas (bien a los efectos de la obtención de terrenos, bien a los de la ejecución y abono de obras) a los correspondientes desarrollos urbanísticos a los que se asocian. En este caso, la propia viabilidad de estos desarrollos constituye una clara muestra de la viabilidad de la ejecución de ese tipo de propuestas.

Por su parte, las previsiones expuestas en el anterior apartado V son una clara muestra de la viabilidad económica del conjunto de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados. Una conclusión como ésta es, básicamente, resultado de, entre otras, las dos premisas que se exponen a continuación.

Por un lado, los componentes económicos utilizados a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación planteados, que constituyen a su vez el referente del análisis de la viabilidad económica de los citados desarrollos. Así, se trata de unos componentes prudentes, acordes con la situación actual de crisis del mercado inmobiliario. Precisamente por eso, cualquier escenario de mejora de la situación de dicho mercado no será sino una mayor y más clara constatación de dicha viabilidad.

Por otro, las estimaciones relacionadas con la repercusión de los costes de las correspondientes cargas de urbanización en dichos desarrollos (epígrafe V) no hacen sino ratificar la referida conclusión, al tratarse de unas repercusiones global y específicamente asumibles en el contexto del mercado inmobiliario de Ibarra.

Todo ello permite consiguientemente concluir que la presente propuesta de Plan General responde adecuadamente, en la actual coyuntura, a las necesidades que demanda el municipio, ajustándose las acciones en él previstas a la realidad económica, resultando un Plan también desde esta concreta perspectiva.

Debe insistirse en todo caso en que la viabilidad del proyecto va a resultar de la implicación y el esfuerzo conjuntos de toda la Administración pública que el Ayuntamiento ha de conseguir conciliar, haciéndola partícipe de su proyecto; a la vez que el proyecto deberá también suscitar el interés y la aceptación mayoritaria de la sociedad en general y de los agentes privados, tanto en atención a las afecciones que las intervenciones han de suponer sobre las preexistencias como al efecto de que el proyecto municipal sea también su proyecto.

En Donostia/San Sebastián, Julio de 2018

SANTIAGO PEÑALBA MANU ARRUABARRENA MIKEL IRIONDO

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
IBARRA

Texto Refundido Julio 2018

Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento “3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

INDICE: Página:

I.- Objeto de este documento. 1

II.- Los condicionantes de elaboración del mismo. 1

III.- La sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas. 2

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto 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 en las disposiciones vigentes en la materia (artículo "15.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; artículo 3 del Reglamento de valoraciones de octubre de 2011; artículo "31.1.f" del Decreto 105/2008, de medidas urgentes; etc.).

II.- CONDICIONANTES DE ELABORACIÓN DE ESTE DOCUMENTO.

Su elaboración, así como la determinación de su contenido está directa y decisivamente condicionada por, entre otras, las tres premisas que se exponen a continuación.

La primera de ellas está asociada al hecho de que este Plan General consolide una parte importante de las propuestas urbanísticas planteadas en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor. Todas ellas son, por lo tanto, propuestas ya oficializadas a todos los efectos en el período anterior a la formulación y entrada en vigor de este Plan.

La segunda está relacionada con el hecho de que, conforme a lo establecido en el indicado artículo "15.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015, los desarrollos urbanísticos que han de ser objeto de atención y valoración en este documento son, en concreto, los que de acuerdo con lo indicado en esa misma disposición tienen la condición de actuaciones de: nueva urbanización; reforma o renovación de la urbanización; dotación.

En lo que se refiere a este Plan, esos desarrollos son concretamente los siguientes:

* Desarrollos sujetos a actuaciones integradas o susceptibles de serlo:
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.1 Gurutzeaga".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "4.1 Malkorrenea-Eskuzarre".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "5.2 Ibategi".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "6.1 Zaldune".
  - Desarrollo industrial previsto en el subámbito "13.1 Mendebaldeko Apatterreka".

* Desarrollos sujetos a actuaciones de dotación:
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.2 Gurutzeagaberri".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.3 Arane".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "2.2 Elduaran behekoa".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "3.1 Elduaran goikoa".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "3.2 Toki ona".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "3.3 Argindegi 2".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "5.1 Eliz aurre".

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

En realidad, el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "1.2 Gurutzeagaberri" no requiere de la correspondiente evaluación de su sostenibilidad económica. En concreto, sus características y condicionantes hacen que, conforme a lo establecido en el vigente Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos, dicho desarrollo urbanístico no requiera de nuevas dotaciones o infraestructuras en la medida en que se consolida la edificabilidad urbanística existente, y no se prevé incremento alguno sobre ella. La inexistencia de este tipo de exigencias hace que no resulte necesaria la citada evaluación.

Complementariamente, también son objeto de atención las propuestas de dotaciones públicas planteadas en el subámbito "3.4 Bizkardo Ondo" y el sistema general de espacios libres del ámbito "3. Gaiarre-Argindegi".

A su vez, la tercera y última de las citadas premisas está relacionada con la necesidad de tener presente que la evaluación de la sostenibilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados es un proceso que comienza en este Plan y que ha de tener la correspondiente continuidad, en particular, en los planes especiales a promover, en su caso, en su desarrollo. En concreto, los planes especiales previstos en los subámbitos "1.3 Arane", "5.2 Ibategi", "6.1 Zaldune" y "13.1 Mendebaldeko Apatterreka" han de ser complementados con la consiguiente evaluación de su sostenibilidad económica, en desarrollo de la incluida en este documento.

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

1.- Criterios generales justificativos de la sostenibilidad económica.

1.1.- Introducción.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 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 la misma línea se pronuncia el Real Decreto 1492/2011.

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 este 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:

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

* 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.
  - La incentivación de medidas de fomento y rehabilitación del medio urbano actual.
  - La previsión de los nuevos desarrollos urbanos planteados en el marco del medio urbano actual, minimizando la afección a suelos no urbanizables y/o naturales.
  - 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 potenciación de un modelo de movilidad en el que el transporte público y los modos no motorizados (peatonales y ciclistas) tienen o han de tener un singular protagonismo.
  - 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.

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

En consonancia con su cometido, este Plan 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: la renovación y regeneración urbana; los desarrollos residenciales, industriales, terciarios, equipamentales, de espacios libres; etc.; la preservación de suelos naturales-rurales; la red de comunicaciones; las infraestructuras de servicios urbanos; etc.) no tienen sino la finalidad de dar respuesta a las demandas del municipio, y, precisamente por eso, han de ser consideradas como necesarias, al tiempo de justificadas.

1.3.- 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:

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

* La integración de Ibarra y de las propuestas planteadas en el Plan en el entorno comarcal y supramunicipal en el que se asienta este municipio.

* 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 numerosas propuestas contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, complementadas con otras necesarias y justificadas para dar respuesta a necesidades detectadas en materia de vivienda, actividades económicas, dotaciones públicas, etc., así como de reforma y regeneración urbana de partes del municipio que requieren este tipo de intervenciones.

* 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 potenciación de un modelo de movilidad y transporte asentado en el protagonismo del transporte público y de los medios de movilidad no motorizados.

* 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, y propone, con carácter preferente, el fomento y la rehabilitación del mismo, así como su eficiente utilización.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

1.4.- 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.

1.5.- 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 él, y, en consonancia con ello, 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 para el municipio en el horizonte de proyección del Plan.

  Y en consonancia con ello, la previsión de un total aproximado de cerca de 350 viviendas adicionales, complementada con la propuesta de dar continuidad a la ejecución del área de actividades económicas de Apatterreka, resulta positiva y necesaria para dar respuesta a las necesidades de esa naturaleza, y, en consonancia con ello, económicamente sostenible.

* La apuesta, con el fin de dar respuesta a las indicadas demandas, por un modelo urbanístico como el comentado 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, ciclista, peatonal…) y de servicios urbanos (saneamiento, agua, energía eléctrica…), mejorando su sección transversal y ampliando en particular el espacio reservado a los modos no motorizados.
- Concluir la obra de la variante viaria con la finalidad de hacer posible el anterior objetivo.
- Reducir las necesidades de nuevas infraestructuras, dando respuesta a las demandas asociadas a los nuevos desarrollos planteados mediante, preferentemente, la remodelación y/o ampliación de las preexistentes.
  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 siguiente. Por un lado, la propia reducción de su dimensionamiento y extensión. Por otro, su continuidad física. Todo ello tiene efectos directos y positivos en materia de sostenibilidad económica.
- Dar servicio a los citados desarrollos mediante transporte público y/o medios de movilidad no motorizados, sin perjuicio de las correspondientes y excepcionales salvedades.
  También a ese respecto, la continuidad del medio urbano resultante no es sino una clara ventaja y/o aliciente, en la medida en que facilita la extensión de los servicios de esa naturaleza al conjunto o a la mayor parte del mismo en condiciones adecuadas, dando credibilidad a los objetivos de esa naturaleza.
  Y eso redunda positivamente en la sostenibilidad tanto general como económica del desarrollo urbano planteado y de la ciudad resultante del mismo.

* La viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados, justificada en el documento "3.1 Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" constituye asimismo un factor positivo que redunda en la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas, y ha de ser considerada como un reflejo de la misma.

* 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 responden a los parámetros expuestos en el citado documento "3.1" (así como en el "3.3"). 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.

* Gran parte de esos costes tienen una singular al tiempo que razonada justificación desde la perspectiva de la sostenibilidad general del desarrollo territorial y urbanístico planteado y potenciado en este Plan General. Algunos de esos costes son, en concreto, los asociados al desarrollo y a la ejecución de, entre otras:

- Las medidas de planificación e incentivación de los medios de movilidad no motorizados (itinerarios peatonales y ciclistas…) y del transporte público.
- Medidas de incentivación de ahorro y eficiencia energética, de utilización de energías renovables, de reducción-reutilización-reciclaje de residuos urbanos, de gestión eficiente del agua, etc., asociadas, en particular, a proyectos de obras de urbanización, y a proyectos de edificación.

Esas y otras medidas de similar naturaleza son económicamente gravosas, pero, al mismo tiempo, de preceptiva ejecución desde la perspectiva de la sostenibilidad global del desarrollo territorial y urbanístico de esta ciudad.

* La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a ellas, 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 ella 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.

* En estrecha relación con lo anterior, las dotaciones y los servicios públicos resultantes de esos desarrollos tampoco conllevan singulares y/o extraordinarios gastos de mantenimiento de ellos. 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 la 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.

* Los nuevos desarrollos planteados, una vez que sean ejecutados y "utilizados" por sus residentes (en sus distintas modalidades de ocupantes de vivienda o trabajadores en los correspondientes locales y pabellones, etc.), generarán los correspondientes ingresos económicos a favor del Ayuntamiento (tasas, impuestos, etc.) que contribuirán, a su vez, al abono de los correspondientes gastos públicos.

Esa circunstancia, sumada a la del razonable equilibrio existente entre, por un lado, dichos desarrollos e ingresos, y, por otro, las nuevas dotaciones públicas (viario, equipamientos, infraestructuras de servicios urbanos, etc.) resultantes de esos desarrollos, permiten

concluir que las tareas de conservación y mantenimiento de esas dotaciones públicas no supondrán un singular sobrecoste o responsabilidad económica y financiera para el Ayuntamiento de Ibarra.

* Considerado de manera conjunta y complementaria, lo indicado en los apartados anteriores justifica la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas.

Todas esas consideraciones son de aplicación en el conjunto de los desarrollos urbanísticos previstos y mencionados en el anterior epígrafe II.

Es más, el análisis comparado de las características y los condicionantes asociados a, por un lado, su situación actual, y, por otro, a las nuevas propuestas de ordenación planteadas en ellos da pie a subrayar, en particular, las dos conclusiones que se exponen a continuación.

La primera de ellas está asociada al hecho de que esa nueva ordenación no supone un significativo incremento de las dotaciones públicas resultantes en los subámbitos afectados. Esto permite indicar que la nueva ordenación supondrá, en todos esos casos, unas obligaciones económicas municipales (asociadas a los costes de mantenimiento de esas dotaciones) asimilables a las actuales. En particular, se prevé que las superficies de mayor entidad, los espacios libres locales o generales, cuenten con un acabado en buena parte ajardinado cuyo mantenimiento resulte menos gravoso.

Por su parte, la segunda está relacionada con el hecho de que los nuevos desarrollos urbanísticos (básicamente residenciales) previstos en todos esos subámbitos conllevarán un incremento de los ingresos públicos, incluidos los municipales. En concreto, las alrededor de 350 viviendas adicionales previstas conllevarán un considerable incremento de los ingresos corrientes asociados tanto al Impuestos de Bienes Inmuebles (IBI), como a las correspondientes tasas de saneamiento, agua, recogida de residuos, etc.

Además, a los citados ingresos se han de añadir otros (más específicos o puntuales, pero no por eso menos relevantes) asociados a las siguientes cuestiones. Por un lado, los ingresos relacionados con, en su caso, el valor económico del 15% de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal. Por otro, los asociados a impuestos como el ICIO (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras), equivalentes al 5% del coste de las obras previstas.

* Dadas las características y los condicionantes de todas las dotaciones resultantes, sus costes de mantenimiento son razonablemente asumibles por el Ayuntamiento de Ibarra, sin que supongan una carga singular para éste.

* Algo similar cabe apuntar en relación con las propuestas de ejecución de obras públicas (urbanización y edificación) que resultan de la ejecución del Plan.

2.- Criterios específicos justificativos de la sostenibilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados.

2.1.- Previsiones y/o exigencias de nuevas dotaciones o infraestructuras.

La consideración conjunta de, por un lado, las características de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, y, por otro, los condicionantes asociados al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales, permite concluir que las nuevas dotaciones vinculadas a aquellos desarrollos y a considerar a los efectos de la evaluación de la sostenibilidad económica objeto de este documento son aproximadamente las siguientes

* Espacios libres: 10.000 m².
* Otras dotaciones públicas: 6.500 m².
* Vegetación: 600 árboles.

La determinación de esos parámetros responde, entre otras, a las premisas siguientes: la nueva edificabilidad urbanística prevista sobre rasante en los subámbitos afectados, descontada la existente; la superficie de los terrenos de esos subámbitos asociada a la citada nueva edificabilidad urbanística, descontada la vinculada a la edificabilidad existente.

Además, las dotaciones anteriores se han de complementar con las necesarias en materia de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, residuos, etc.

Complementariamente, a los efectos de la realización de esta evaluación económica, se considera que el número total de nuevas viviendas previstas es de 350.

2.3.- Estimación de los ingresos municipales previstos.

A.- *Introducción*.

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

Por un lado, las de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación. Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

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

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

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

Complementariamente, cabe apuntar que la estimación de los ingresos y gastos resultantes se realiza a partir de la consideración de las particularidades propias de la ordenación urbanística de los desarrollos urbanísticos existentes y proyectados en los subámbitos ahora afectados, y de los existentes en su entorno, y de sus condicionantes económicos.

B.- *Ingresos patrimoniales o asimilables*.

* No se contemplan, en este momento, ingresos económicos asociados al valor económico de la edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (15 %), al considerarse que su cumplimiento o materialización responderá a criterios variados en los distintos desarrollos planteados

* Los ingresos económicos asociados al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), equivalente al 5 % del presupuesto de ejecución material de las edificaciones residenciales, terciarias, etc. proyectadas se estiman en un total aproximado de 1.822.162 euros.
  Para ello, los costes de construcción de las edificaciones proyectadas se estiman en un total de 36.443.240 €, asociados a las siguientes estimaciones de costes medios de construcción (ejecución material):
  - Vivienda protegida: 700 €/m²(t).
  - Vivienda libre: 900 €/m²(t).
  - Uso terciario: 340 €/m²(t).
  - Uso industrial: 340 €/m²(t).

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

No se toman en consideración a esos efectos la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros…) prevista sobre o bajo rasante.

B.- *Ingresos corrientes o habituales*.

a) Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese Impuesto en el caso que ahora nos ocupa, en atención a sus características y condicionantes se toma como referente el IBI correspondiente al año 2014 de las viviendas y anejos (garajes) del municipio, objeto de los últimos desarrollos urbanísticos ejecutados en él, sin actualización alguna. El ingreso medio asciende a:

* Vivienda: ..... 180,00 €/viv./año.
* Aparcamiento: ..... 20,00 €/viv./año.
* Total: ..... 200,00 €/viv./año.

A ese ingreso se ha de añadir el referente al techo destinado a actividades económicas. Tomando como referencia parcelas y edificaciones resultantes de esos mismos desarrollos urbanísticos, el ingreso vinculado a ese techo puede estimarse, aproximadamente, en 35.000 €/año.

b) Impuesto sobre vehículos (I.V.).

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación. Por un lado, un ratio de 1 vehículo/viv. Por otro, un importe anual medio del impuesto de 80 €/vehículo en el año 2014.
Eso implica unos ingresos medios de 90 €/viv./año.

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

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación de su importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios de 180 euros/año/vivienda.

A esos ingresos se han de sumar los asociados a los nuevos desarrollos de actividades económicas (terciarios e industriales) previstos.

d) Impuesto sobre Actividades Económicas (I.A.E.).

En atención a los ingresos resultantes en los últimos años cabe estimar un ingreso medio de 2,20 €/m²(t)/año.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

La aplicación de ese importe medio en el caso que ahora nos ocupa da lugar a unos ingresos anuales de 69.135 €/año.

e) Ingresos resultantes.

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a estimar unos de 470 €/año/viv.

Además, a esos ingresos se han de sumar los 69.135 €/año asociados al impuesto de actividades económicos, así como los vinculados al impuesto de bienes inmuebles y a las tasas de suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura, referentes a los nuevos desarrollos de actividades económicas.

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

2.4.- Estimación de los gastos municipales previstos.

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

A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (remodelación del viario; espacios libres; infraestructuras de servicios urbanos; etc.).
No suponen en general impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye una carga de urbanización de los desarrollos proyectados en los subámbitos afectados, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.
Han de referirse sin embargo sendas intervenciones en Bista Ona y Beheko bide cuya inversión conjunta se ha estimado en 648.000 euros.

B.- Costes de implantación y mantenimiento del servicio de transporte público.
El emplazamiento de los subámbitos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el marco del actual medio urbano de Ibarra da pie a concluir que las infraestructuras y el servicio de transporte público actualmente existentes son adecuados para dar servicio a aquellos desarrollos, sin que su ejecución requiera la mejora o complementación de dicha modalidad de transporte.
Eso hace que la ejecución de ese desarrollo no tenga impacto añadido alguno sobre la hacienda pública municipal en lo referente a dicha cuestión.
Es más, la ejecución de dichos desarrollos puede contribuir a optimizar y racionalizar, incluso económicamente, el servicio actual de transporte público.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

C.- Costes de mantenimiento de los espacios libres proyectados:
Conforme a lo expuesto, a los efectos de la realización de esta evaluación de sostenibilidad económica, la superficie de esos espacios libres se estima en un total 10.000 m². Los costes de mantenimiento se estiman en:

* Espacios libres pavimentados.
La superficie de los terrenos que puedan responden a ese tratamiento / urbanización se estima en 5.000 (50% de la superficie total antes mencionada).
Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de espacio libres como esos en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 10.000 € /año [2,00 €/m²/año].
Tomando como referencia el número total de viviendas previsto en los subámbitos urbanísticos afectados, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:
10.000 € /año : 350 viv. = 28,57 €/viv./año.

* Espacios libres ajardinados.
La superficie de los terrenos que puedan responden a ese tratamiento / urbanización se estima en 5.000 (50% de la superficie total antes mencionada).
Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de espacio libres como esos en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 3.250 € /año [0,65 €/m²/año].
Tomando como referencia el número total de viviendas previsto en los subámbitos urbanísticos afectados, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:
3.250 € /año : 350 viv. = 9,29 €/viv./año.

D.- Costes de mantenimiento de otras dotaciones públicas proyectadas (no incluyen edificaciones o instalaciones destinadas a equipamientos).
Conforme a lo expuesto, a los efectos de la realización de esta evaluación de sostenibilidad económica, la superficie de esas dotaciones se estima en un total 6.500 m².
Los costes de mantenimiento se estiman en 2 €/m²/año.
El coste total de mantenimiento se estima en 13.000 €/año.
Tomando como referencia el número total de viviendas previsto en los subámbitos urbanísticos afectados, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:
13.000 € /año : 350 viv. = 37,14 €/viv./año.

E.- Arbolado.
Se estima la existencia y/o plantación de un total aproximado de 600 árboles (existentes + nuevos).
Se estima un coste de mantenimiento de 16 €/árbol/año.
Eso supone un coste total de mantenimiento de 9.600 €/año.
Tomando como referencia el número total de viviendas previsto en los subámbitos urbanísticos afectados, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:
9.600 € /año : 350 viv. = 27,43 €/viv./año.

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

a) Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 18.000 €/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Tomando como referencia el número total de viviendas previsto en los subámbitos urbanísticos afectados, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

18.000 € /año : 350 viv. = 51,50 €/viv./año.

b) Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 25.000 €/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Tomando como referencia el número total de viviendas previsto en los subámbitos urbanísticos afectados, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

25.000 € /año : 350 viv. = 71,50 €/viv./año.

c) Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 40.000 €/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Tomando como referencia el número total de viviendas previsto en los subámbitos urbanísticos afectados, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

40.000 € /año : 350 viv. = 114,50 €/viv./año.

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

Los datos expuestos en los anteriores apartados C, D, E y F suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento expuestos en ellos de 311,36 €/viv./año.

H.- Otros gastos municipales.

A los gastos anteriores se han de sumar los asociados a, entre otros:

* Los costes de construcción del o de los equipamientos previsto en los referidos subámbitos (en particular en el "6.1 Zaldune"). Se trata de un gasto "extraordinario" que deberá ser objeto de la correspondiente determinación y previsión en el marco de las políticas de inversión general del Ayuntamiento en ese tipo de materias, en el momento en el que se estime adecuado.
* Los costes de mantenimiento de la dotación pública prevista en el subámbito "3.4 Bizkardo Ondo".
* Los costes de mantenimiento del sistema general de espacios libres del ámbito "3. Gaiarre-Argindegi".

En realidad, no existen en este caso nuevos costes derivados de las previsiones de este Plan en la medida en que los terrenos objeto de ese destino son de titularidad municipal y el Ayuntamiento ya está obligado de hecho a hacer frente a ellos.

2.5.- Conclusiones resultantes.

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuestas en los anteriores apartados "2.3" y "2.4" da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

* Estimación de los ingresos asociados a los nuevos desarrollos urbanísticos analizados:

  - Ingresos vinculados a las viviendas proyectadas: 470 €/año/viv.
  - Ingresos vinculados a los nuevos desarrollos destinados a actividades económicas (usos terciarios, industriales…): 69.135 €/año asociados al impuesto de actividades económicas.
  - Otros ingresos: los vinculados al impuesto de bienes inmuebles, a las tasas de suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura, etc. referentes a los nuevos desarrollos de actividades económicas.
  - Complementariamente, dado que la estimación de esos ingresos está referenciada, con alguna salvedad, al año 2014, sin actualización alguna, ésta conllevará, sin más, el consiguiente incremento de los citados ingresos.

* Estimación de los gastos asociados a los nuevos desarrollos urbanísticos analizados: 311,36 €/viv./año.

* Los nuevos desarrollos proyectados conllevan, por lo tanto, un superávit que, referido exclusivamente a las viviendas previstas, se estima en 158,64 €/viv./año.

  Además, ese superavit ha de considerarse incrementado en los siguientes términos:
  - 69.135 €/año asociados al Impuesto de Actividades Económicas.
  - Los ingresos asociados al impuesto de bienes inmuebles y a las tasas de suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura, referentes a los nuevos desarrollos de actividades económicas (terciarios, industriales…).
  - La consiguiente actualización anual de todos los ingresos estimados en la medida en que en este documento han sido determinados tomando como referente el año 2014.

* Los costes de construcción de los nuevos equipamientos proyectados (subámbito "6.1 Zaldune"), así como de ejecución de los nuevos espacios libres de Bista Ona y Beheko bide (648.000 euros), podrán ser compensados con los ingresos resultantes de, entre otros: el valor económico del 15% de edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de las plusvalías generadas por las actuaciones urbanísticas; y el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), equivalente al 5 % del presupuesto de ejecución material (se ha estimado en 1.822.162 euros).

En consecuencia, se considera sostenible, también desde el punto de vista económico, la propuesta del Plan General.

En Donostia/San Sebastián, julio de 2018

SANTIAGO PEÑALBA MANU ARRUABARRENA MIKEL IRIONDO

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
IBARRA

Texto Refundido Julio 2018

Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento “3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

INDICE: Página:

I.- Objeto de este documento. 1

II.- Programación de las propuestas urbanísticas planteadas.....1

III.- Criterios de programación – formulación de otros proyectos urbanísticos y edificatorios. 4

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento tiene, básicamente, dos objetivos.

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:

A.- Desarrollos urbanísticos.

* Objeto de actuaciones integradas, sin perjuicio de la precisa y definitiva determinación de las mismas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en desarrollo de este Plan General, siempre que resulte necesario para la determinación de la ordenación pormenorizada:
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.1 Gurutzeaga".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "4.1 Malkorrenea-Eskuzarre".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "5.2 Ibategi".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "6.1 Zaldune".
  - Desarrollo industrial previsto en el subámbito "13.1 Mendebaldeko Apatterreka".

* Sujetos a actuaciones de dotación:
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.2 Gurutzeagaberri".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.3 Arane", sin perjuicio de la precisa y definitiva determinación de las mismas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para concretar la ordenación pormenorizada.
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "2.2 Elduaran behekoa".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "3.1 Elduaran goikoa".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "3.2 Toki ona".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "3.3 Argindegi 2".
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito "5.1 Eliz aurre".

B.- Propuesta de desarrollo y ejecución de la dotación pública prevista en el subámbito "3.4 Bizkardo ondo".

C.- Propuestas de ejecución de las obras públicas siguientes:
* Urbanización de espacios libres de Bista Ona y Beheko bide.
* Edificio de equipamiento en Zaldune.
* Variante viaria.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

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.- Objeto de actuaciones integradas, sin perjuicio de la precisa y definitiva determinación de las mismas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en desarrollo de este Plan General, siempre que resulte necesario para la determinación de la ordenación pormenorizada

a) Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.1 Gurutzeaga".
Se prevé su desarrollo y 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 (Estudio de Detalle; 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.
Con ese fin, los citados Estudio de Detalle y Programa de Actuación Urbanizadora serán promovidos dentro de los cuatro 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., complementados con la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

b) Desarrollo residencial previsto en el subámbito "4.1 Malkorrenea-Eskuzarre".
Se prevé su desarrollo y 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 (Estudio de Detalle; 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.
Con ese fin, los citados Estudio de Detalle y Programa de Actuación Urbanizadora serán promovidos dentro de los cuatro 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., complementados con la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y determinación del sistema de actuación.

c) Desarrollo residencial previsto en el subámbito "5.2 Ibategi".
Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General.
Para ello, se propone la elaboración y la aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada dentro de los cuatro primeros años de vigencia del Plan General.

Complementariamente, ese documento determinará los criterios de programación de la ejecución de la ordenación que se plantee en él, incluidos los relacionados con la elaboración y aprobación de los proyectos y documentos urbanísticos que, con ese fin, resulten necesarios (Programa de Actuación Urbanizadora…).

d) Desarrollo residencial previsto en el subámbito "6.1 Zaldune".
Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General.
Para ello, se propone la elaboración y aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada en el segundo cuatrienio de vigencia de este Plan.
Complementariamente, ese documento determinará los criterios de programación de la ejecución de la ordenación que se plantee en él, incluidos los relacionados con la elaboración y aprobación de los proyectos y documentos urbanísticos que, con ese fin, resulten necesarios (Programa de Actuación Urbanizadora…).

e) Desarrollo industrial previsto en el subámbito "13.1 Mendebaldeko Apatterreka".
Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General.
Para ello, se propone la elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada en los dos años siguientes a la aprobación definitiva de este Plan.
Complementariamente, ese Plan Especial determinará los criterios de programación de la ejecución de la ordenación que se plantee en él, incluidos los relacionados con la elaboración y aprobación de los proyectos y documentos urbanísticos que, con ese fin, resulten necesarios (Programa de Actuación Urbanizadora…).

B.- Objeto de actuaciones de dotación:
Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General, de conformidad con los criterios generales de programación establecidos en este documento.
Para ello, se propone la elaboración del Estudio de Detalle a promover, en su caso, en esos supuestos, en el plazo máximo de los seis primeros años de vigencia de este Plan.
En el caso del Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el subámbito "1.3", éste será promovido y aprobado en los cuatro primeros años de vigencia de este Plan General.

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

A.- Propuestas de desarrollo y ejecución de dotaciones públicas.

Es, en concreto, la planteada en el subámbito "3.4 Bizkardo ondo".

Se prevé la intervención del Ayuntamiento mediante expropiación a los efectos de su obtención. Se propone la ejecución de esa propuesta, así como la formulación de los correspondientes proyectos de expropiación, en el horizonte temporal de proyección y vigencia de este Plan General.

En el parque de Bista Ona y en el subámbito "2.1 Beheko bide" se prevé la intervención pública dentro del horizonte temporal del Plan General (8 años).

B.- Propuestas de ejecución de obras públicas.

Son, en concreto, las propuestas planteadas en los terrenos y parcelas mencionados en el apartado anterior "1.C".

Se propone la ejecución de esas propuestas, previa formulación de los correspondientes proyectos, en el horizonte temporal de proyección de este Plan General.

Más en concreto, se prevé su ejecución en condiciones que conlleven la proporcionada distribución de las responsabilidades de su ejecución (incluidas las de carácter económico) a lo largo del indicado horizonte temporal de proyección de este Plan.

En todo caso, dado que en algunos supuestos las responsabilidades de ejecución de esas obras no son municipales (Diputación…), deberán ser objeto de la correspondiente consideración las decisiones que a ese respecto adopten las entidades afectadas.

III.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN – FORMULACIÓN DE OTROS PROYECTOS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.

1.- Relación de los proyectos urbanísticos y edificatorios objeto de atención en este epígrafe.

Los proyectos de interés a los efectos de la determinación de los citados criterios de programación son los siguientes:

* Los Programas de Actuación Urbanizadora a promover en los ámbitos de actuación integrada.
* Los proyectos de equidistribución (reparcelación, etc.).
* Los proyectos de obras de urbanización, en cualesquiera de sus modalidades
* Los proyectos de edificación y de ejecución de las correspondientes actuaciones.

2.- Criterios de formulación – programación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

La elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de los citados Programas de Actuación Urbanizadora, siempre que resulten necesarios, se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

A.- Su elaboración y presentación se adecuará a los criterios, incluidos los de programación, que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, resulten bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.

B.- En los supuestos en los que el citado planeamiento pormenorizado no determine los correspondientes criterios de programación, se entenderá que los citados Programas deberán ser elaborados y presentados ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de su aprobación definitiva.
En todo caso, deberán ser objeto de la debida consideración, a ese respecto, las particularidades propias de los distintos sistemas de actuación (por ejemplo, las establecidas para el sistema de concertación en el artículo 160 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

3.- Criterios de formulación – programación de los proyectos de equidistribución.

La elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de los citados proyectos de equidistribución se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

A.- Plazos para la elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de proyectos de equidistribución a promover en unidades de ejecución delimitadas en ámbitos de actuación integrada: los que determinen los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.

B.- En el supuesto de que dichos Programas no determinen los citados plazos, los proyectos de equidistribución de las unidades de ejecución delimitadas deberán ser presentados en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Programa.

4.- Criterios de formulación – programación de los proyectos de obras urbanización.

La elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de los proyectos de obras de urbanización necesarios para la ejecución de las propuestas establecidas en el planeamiento urbanístico se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

A.- Los proyectos de obras de urbanización a promover complementariamente a las actuaciones de dotación previstas en este Plan General serán elaborados y presentados ante el Ayuntamiento junto con y/o simultáneamente a los correspondientes proyectos de edificación, de conformidad con los criterios de programación planteados en este Plan para esas actuaciones de dotación,

B.- Plazos para la elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de proyectos de obras de urbanización a promover en el contexto de actuaciones integradas: los que determinen los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.

C.- El planeamiento a promover en desarrollo del Plan General podrá reajustar o complementar los criterios anteriores. En todos esos casos, se estará a lo establecido en aquél planeamiento

5.- Criterios de formulación – programación de los proyectos de edificación, y de ejecución de las correspondientes obras o actuaciones.

Las actuaciones de solicitud de licencias municipales de edificación e inicio y finalización de las obras se entenderán sujetas a los siguientes criterios de intervención:

A.- Plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes en parcelas edificables no incluidas en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución: cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada; en los supuestos en los que se deba proceder a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle, ese período será contabilizado a partir de su aprobación definitiva.

B.- Plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación en parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas: dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

C.- En parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, los plazos para la solicitud de licencias e inicio de la edificación serán los fijados en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Siempre que dicho Programa no determine esos plazos, se entenderán de aplicación los expuestos en el anterior apartado B.

D.- En las parcelas industriales los plazos serán objeto de la correspondiente adaptación a la coyuntura económico - empresarial de cada momento.

E.- Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

F.- El planeamiento a promover en desarrollo del Plan General podrá reajustar o complementar los criterios anteriores. En todos esos casos, se estará a lo establecido en aquél planeamiento

En Donostia/San Sebastián, Julio de 2018

SANTIAGO PEÑALBA MANU ARRUABARRENA MIKEL IRIONDO

IBARRAKO UDALA
(Gipuzkoa)
Euskal Herria

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko bertsioa dela, Udal Batzarrak 2018/10/25ean egindako bilkuran onartua.

Sgta. Udal Idazkariak
Ibarran 2018ko urriaren 26an

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Plan General de Municipal de Ordenación Urbana de Ibarra aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del 25/10/2018.