



**AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK**  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

**INDICE**

MEMORIA.....	2
INTRODUCCION.....	2
DOCUMENTACION.....	6
MODIFICACIONES PROPUESTAS.....	8
1.1. Modificación propuesta en el Sector 27 Egin Berri:.....	8
1.2. Modificación propuesta en el Area 19 Juin:.....	11
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	13
JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES MAXIMOS Y MINIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA. CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO EN NUMERO DE VIVIENDAS SEÑALADAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL.....	15
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.....	16
1. Introducción.....	16
1.1. Sector 27 Egin Berri.....	19
1.2. Area 19 Juin.....	22
2. Los coeficientes de ponderación de usos.....	23
2.1. Introducción.....	23
2.2. Criterios generales de determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación....	23
3. Viabilidad del documento de modificación.....	24



## **MEMORIA**

### **INTRODUCCION**

El Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa aprobó definitivamente en Sesión de 19 de Junio de 2.007 el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia (B.O.G. nº 193, de 2 de Octubre de 2.007).

Asimismo, el Ayuntamiento de Azkoitia, en sesión plenaria de 22 de Junio de 2.010, aprobó con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia referida a las Áreas A-2 Ensanche, A-3 San Martín, A-4 Floreaga, A-14.2 Ugarte Igara, A-19 Juin, Área-21 GSB Acero y Normativa General. (B.O.G. nº 146, de 3 de Agosto de 2.010).

El Ayuntamiento de Azkoitia inició, con fecha 13 de diciembre de 2010, los trámites para solicitar a la Dirección de Planificación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco la emisión del documento de referencia a que se refiere el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

A la citada solicitud se adjuntó tres documentos de consultas previas referentes a diferentes ámbitos, entre los que se incluían:

- Documento de consultas previas de septiembre de 2010 referente a los ámbitos de "Izarre-Jandalo", área 16 "Zabale" y modificación de normativa del suelo no urbanizable.
- Documento de consultas previas, de noviembre de 2010, referente al ámbito de Egurrola.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

- Documento de consultas previas, de septiembre de 2010, referente al Sector 27 "Egino Berri".

La Dirección de Planificación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, a la vista de la documentación presentada, abrió, mediante anuncio en su página web, la fase de consultas con fecha 21 de diciembre de 2010 (plazo de acreditación y presentación de sugerencias, del público interesado) para "contribuir a la determinación de la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental, así como los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en este caso".

Dicho plazo finalizaba el 28 de enero de 2011 sin que se presentara alegación alguna por el público interesado.

La Dirección de Planificación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, a la vista de la documentación presentada, efectuó consulta a las diferentes administraciones públicas afectadas, formulando informes las Direcciones de Desarrollo Rural y Litoral, Biodiversidad y Participación Ambiental, del Departamento de Cultura y del Departamento de Sanidad y Consumo del Gobierno Vasco así como de IHOBE.

A la vista de lo anterior, la Dirección de Planificación Ambiental del Gobierno Vasco del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca formula "Documento de Referencia", de 11 de febrero de 2011, el cual determina el alcance del informe de sostenibilidad ambiental de la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Azkoitia número 2" y que, a efectos medio ambientales, afectaba a los ámbitos a los que se ha hecho referencia con anterioridad.

Mediante Providencia de Alcaldía de 12 de agosto de 2011, se resolvió:

*"PRIMERO.- Solicitar a la Viceconsejería de Medio Ambiente del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca la emisión del informe preliminar de impacto ambiental,*



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

*acompañando a dicha solicitud el primer documento del plan y del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, de conformidad con lo previsto en el artículo 17 y siguientes del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.*

*El citado informe preliminar será tenido en cuenta por los órganos municipales competentes en el proceso de toma de decisión y siempre con carácter previo a la aprobación inicial o primer acto aprobatorio de los mismos.*

*El informe preliminar de impacto ambiental deberá emitirse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la documentación legalmente requerida.*

*Transcurrido el plazo establecido sin que se hubiera procedido a la evacuación del informe preliminar podrá proseguirse con el procedimiento”.*

Al respecto, conviene precisar que el Ayuntamiento de Azkoitia elaboró el primer documento de la modificación del planeamiento general, al que se acompañaba el correspondiente ECIA, y que afectaba a los siguientes ámbitos:

- . Sector 16 Zabale
- . Sector 26 Oinartxo
- . Sector 27 Egin Berri
- . Nuevo Sector 33 Izarre Jandalo
- . Nuevo Sector 34 Egurrola

Incluyéndose también información relativa al Area 19 Juin y dos preceptos del Documento Normativa General que afectaban al suelo no urbanizable y que se iban a ver modificados.

Con fecha 12 de septiembre de 2011 tiene entrada en el Ayuntamiento de Azkoitia comunicación del Director de Planificación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación



*AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK*  
*NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA*  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco señalando que “remitida toda la documentación necesaria para dar cumplida respuesta a la solicitud, se ha dado por iniciada dicha fase del procedimiento con fecha 20 de agosto de 2011” (Expdte: IEEB\_ECIA\_2010\_028).

Finalmente, Con fecha 20 de octubre de 2011 tiene entrada en el Ayuntamiento de Azkoitia (nº 3427) Resolución, de 29 de septiembre de 2011, de la Viceconsejera de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, por la que se formula informe preliminar de impacto ambiental de la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Azkoitia nº 2 promovida por el Ayuntamiento de Azkoitia, relativo a los ámbitos que ya han sido señalados.

A la vista de cuanto antecede, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 11 de Enero de 2012, el Ayuntamiento de Azkoitia acuerda continuar con la tramitación del expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio nº 2, si bien el alcance de la misma se circunscribe a los ámbitos Sector 27 Egino Berri y Area 19 Juin, manteniéndose en cualquier caso, los objetivos previstos para ambos.

Razones de urgencia motivan la continuación del citado expediente, limitándose a estos dos ámbitos únicamente, dado que el Ayuntamiento de Azkoitia ha considerado necesario establecer un periodo de reflexión en relación al resto de ámbitos cuyos informes medioambientales se encuentran ya redactados, sin perjuicio de su próxima culminación.

Mediante el presente documento, por tanto, el Ayuntamiento de Azkoitia acomete la Modificación Puntual nº 2 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las alteraciones del planeamiento general que se proponen a través del presente documento, afectan, por tanto, al Sector 27 Egino Berri, cuya actual delimitación va a verse, mediante su ampliación, alterada. Y por otro lado, se acomete también una pequeña modificación en un solar existente en el Area 19 Juin, de uso industrial, para el incremento de la edificabilidad existente hasta la fecha,



mediante una actuación de dotación de las definidas en el art. 137 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

A tal fin, el presente documento se tramita a través de la figura de la Modificación Puntual del planeamiento general regulada en el art. 103 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, y 33, 1 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada Ley, y con los límites y las condiciones establecidas en los arts. 105 y 35 de los Textos Legales que se acaban de citar, respectivamente.

## **DOCUMENTACION**

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 62 de la Ley 2/2.006, el presente proyecto, en cuanto a los aspectos que van a ser modificados, contiene los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.

b) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar del impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.

c) Planos de información.

d) Planos de ordenación estructural.

e) Planos de ordenación pormenorizada.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

Además de los citados documentos, el art. 31 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley



2/2.006, enumera y concreta una serie de documentos que han de incorporarse necesariamente al presente expediente.

Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación:

a) Memoria informativa y justificativa que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento. Así mismo, dicha memoria hará expresa mención del proceso seguido desde la formulación hasta la selección de alternativas para la adopción de decisiones considerando el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas en dicho proceso a título de participación ciudadana, en el que se facilitará o fomentará una presencia equilibrada de ambos sexos, incluido en su caso el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento, así como la justificación de las decisiones asumidas.

b) Informe de sostenibilidad ambiental que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible. Dicho informe de sostenibilidad ambiental incluirá un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. También se acompañará de un estudio de la capacidad de acogida de dichos suelos para las previsiones contenidas en el plan y que considerará los siguientes informes sólo para el caso de que resulten preceptivos y cuando no deban emitirse en una fase posterior del procedimiento, de conformidad con su legislación reguladora:

1) Informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

2) Informe de la administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

3) Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.



Finalmente, resulta necesario acompañar los presentes documentos:

c) Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, así como del respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial.

d) Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

## **MODIFICACIONES PROPUESTAS**

### ***1.1. Modificación propuesta en el Sector 27 Egino Berri.***

El objetivo de la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en relación al Sector 27 Egino Berri consiste en un aumento de las dimensiones del ámbito previstas actualmente, con el fin de compatibilizar las actuaciones necesarias para proceder al sellado y clausura del vertedero de Oñartxo con la construcción del nuevo polígono previsto.

Sobre el ámbito actual, en la zona sur-suroeste del mismo, se emplaza el vertedero de Oñartxo de polvos de acería estabilizados-solidificados procedentes de la planta de inertización ubicada al noroeste del vertedero, para cuyo sellado y tratamiento postclausura se obtuvo, en fecha 10 de Junio de 2.010, por Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, la correspondiente Autorización Ambiental Integrada para la actividad de residuos peligrosos promovido por Hierros Egino S.L.





*AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK*  
*NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA*  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

Debe hacerse notar que, desde el año 2.006 se han venido aprobando el Plan Parcial que desarrolla pormenorizadamente el Sector, el cual ha sido objeto de sucesivas modificaciones, motivadas fundamentalmente, por adecuarlo a las necesidades de los impulsores del citado documento, la empresa Bernardo Ecenarro S.A., cuyas nuevas instalaciones ocuparán la práctica totalidad del ámbito y que, desde el punto de vista económico para el municipio de Azkoitia, resulta a todas luces estratégico, ante la posibilidad cierta de creación de puestos de trabajo. Los citados hitos urbanísticos han sido los siguientes:

Plan Parcial: Aprobado inicialmente en fecha 19 de Septiembre de 2.006, por el Pleno del Ayuntamiento de Azkoitia (B.O.G. nº 187 de 2 de Octubre de 2.006).

Primera modificación del Plan Parcial: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Azkoitia de 14 de Agosto de 2.009, se dio aprobación definitiva a la Modificación del citado Plan Parcial (B.O.G. nº 221 de 20 de Noviembre de 2.009).

Segunda Modificación del Plan Parcial: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Azkoitia de 17 de Agosto de 2.010, se dio aprobación Aprobación definitiva (B.O.G. nº 171 de 7 de Septiembre de 2.010).

Tercera modificación del Plan Parcial: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Azkoitia de 15 de Abril de 2.011, se dio aprobación definitiva a la Modificación del citado Plan Parcial (B.O.G. nº 106 de 6 de Junio de 2.011).

En este contexto, los condicionantes impuestos por la citada A.A.I., resulta necesario proceder a establecer una plataforma que permita la construcción de la nueva factoría prevista, que debe materializarse, en cualquier caso, en terrenos no afectados por el vertedero de los productos inertizados, a fin de hacer compatible el citado sellado y la implantación de la actividad industrial futura en las debidas condiciones, a fin de evitar o minimizar cualquier tipo de afección sobre el medio ambiente y la seguridad y salud de las personas.



*AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK*  
*NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA*  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

Por lo tanto, la necesidad de proceder a efectuar las obras de explanación de la parcela donde se asiente la edificación industrial proyectada, así como la ejecución de los taludes correspondientes, hacen preciso intervenir en terrenos situados actualmente fuera del Sector con sus actuales dimensiones, y que no se encuentren afectados por el citado vertedero, lo que conlleva una nueva delimitación del mismo. Debe tenerse en cuenta, por otra parte, que debe disponerse de una servidumbre de 60 m. sobre el terreno ocupado hasta la fecha por el vertedero, para el cumplimiento de la normativa específica que afecta a la industria a implantar (Almacenamiento de Productos Químicos), en relación a posibles establecimientos colindantes.

Teniendo en cuenta, por tanto, las obras de acondicionamiento del vertedero que han de ser ejecutadas (Parte de ellas ya lo están, de hecho), que van desde las obras de impermeabilización, adecuación de los sondeos, vaciado de la balsa de lixiviados, excavación de escorias y finalmente, sellado, en orden a guardar las debidas distancias entre el citado vertedero y la empresa a implantar, la ampliación del Sector resulta ser absolutamente necesaria para tal fin.

La delimitación vigente del sector es de 137.271, 56 m<sup>2</sup>, mientras que la nueva delimitación asciende a 180.652, 29 m<sup>2</sup>, lo que supone incremento de 43.380, 73 m<sup>2</sup>, siendo un aumento previsto, en términos porcentuales, del 31, 60%, sin que se produzca, en ningún caso, ni un incremento de la ocupación en planta autorizada (55.000 m<sup>2</sup>), ni un aumento de la edificabilidad actual (97.500 m<sup>2</sup> (t), incluido un 50% de la superficie en entreplanta).

La Norma Particular (Ficha urbanística) que regula el Sector, y como consecuencia del incremento de la superficie del mismo, va a ver alteradas diversas determinaciones, fundamentalmente vinculadas al cumplimiento de los estándares de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales previstos en el art. 79 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, así como en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aplicable al presente supuesto en tanto la citada Ley carece del correspondiente desarrollo reglamentario.

Así mismo, la Norma contiene las determinaciones propias de la ordenación urbanística pormenorizada (Art. 56 de la Ley 2/2.006), las cuales han sido trasladadas del Plan Parcial y sus sucesivas



modificaciones que se han venido tramitando. Como ya ha sido expuesto con anterioridad, el presente Sector cuenta con el planeamiento de desarrollo aprobado, así como con los correspondientes instrumentos de programación y gestión, los cuales, lógicamente, habrán de ser adaptados a las nuevas determinaciones que emanan del presente documento.

Para concluir, si bien son cuestiones que ya han sido abordadas por los documentos que se acaban de mencionar, la Norma Particular reproduce los Condicionantes medioambientales contenidos en el ECIA que forma parte del presente proyecto, tal y como se reflejó en su día en la Ficha del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

### ***1.2. Modificación propuesta en el Area 19 Juin.***

Como se ha señalado con anterioridad, el presente ámbito quedó afectado por la Modificación nº1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fue dirigida a la creación de una actuación de dotación sobre un pequeño solar situado en medio de las actuales edificaciones industriales, asignándole una edificabilidad urbanística de la que carecía en la actualidad, de tal manera que se complete la actual pastilla de edificaciones de carácter industrial existentes.

Pues bien, se ha podido constatar que la referida propuesta resulta insuficiente para las necesidades que, en este momento y de cara a futuro, han sido trasladadas al Ayuntamiento de Azkoitia por parte de la empresa afectada. El presente documento propone una situación similar a la anterior, con la diferencia de que la edificabilidad que se propone va a ser incrementada, al desarrollarse el edificio previsto en dos plantas, en lugar de la única planta propuesta con anterioridad, eso sí, manteniéndose la altura de la edificación de 10 m. en principio prevista.

Dicha edificación habrá de tener un pequeño retiro de 5 m. con respecto al cauce del río, de conformidad con la consulta evacuada por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.



*AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK*  
*NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA*  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

Los nuevos parámetros urbanísticos sobre los que descansa la propuesta planteada en el presente documento son los siguientes:

Superficie de la actuación: 450 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad ponderada sobre rasante:

Uso Actividades Económicas (Edif. Física): 900 m<sup>2</sup> (t).

p. Uso Actividades Económicas (Edif.Ponderada: Coef.: 1): 900 m<sup>2</sup> (t)

Sección: PB + 1

Altura de la Edificación: 10 m.

Incremento de la edificabilidad ponderada: 900 m<sup>2</sup> (t) p.

Carga dotacional a levantar: Cesión del 12% de la superficie de la parcela para uso dotacional público: 55 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta que la materialización de dicha cesión resulta físicamente imposible de cumplimentar, y que según los criterios establecidos, a la hora de calcular la indemnización sustitutoria de dicho incumplimiento, en el art. 3, d) del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, únicamente hacen referencia a los estándares establecidos para ámbitos de uso residencial (Art. 79, 2 de la Ley del Suelo), habrá de actuarse por analogía y valorar la indemnización sustitutoria en su totalidad sobre los suelos que debieran destinarse a espacios libres (Art. 79, 3 de la Ley del Suelo).

De conformidad con lo establecido en el art. 27, 3 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, según reforma operada a través de la Ley 11/2.008, de 28 de Noviembre, en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, los propietarios tendrán derecho al 85% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se referirá al incremento de la edificabilidad atribuida a la parcela (En este caso, la totalidad de la edificabilidad atribuida).



## **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

### **Introducción**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 31, 1, f) del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se presenta la Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

### **Sector 27 Egino Berri**

La modificación prevista en el presente documento se circunscribe únicamente a una ampliación de los límites del Sector, por los motivos que ya han sido expuestos, de tal manera que la implantación de los servicios previstos en los documentos de ejecución que han venido aprobándose hasta la fecha, no sufren alteración alguna, ni tienen especial relevancia en relación a la Hacienda Pública.

### **Area 19 Juin**

La nueva actuación prevista es una actuación de dotación (Art. 137 Ley 2/2.006), que tiene los siguientes rasgos:

- . Se propone una mayor edificabilidad ponderada en el solar afectado.
- . Se prevé el levantamiento de la correspondiente carga dotacional.
- . Se prevé el desarrollo de un proyecto de obras complementarias de urbanización, a través de las cuales la parcela afectada adquirirá la condición de solar (Art. 195 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio). Los



*AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK*  
*NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA*  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

diferentes servicios se encuentran ya implantados a pie de parcela, por lo que su impacto en la Hacienda Pública es nulo.



**JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES MAXIMOS Y MINIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA - CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO EN NUMERO DE VIVIENDAS SEÑALADAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL**

**Cumplimiento de estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 77, 5 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, únicamente en áreas de Suelo Urbano no consolidado y en Sectores de Suelo Urbanizable cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector.

El presente proyecto incluye un Sector de uso para actividades económicas (industrial y terciario), que dan cumplimiento al citado precepto según cuadro adjunto.

SECTOR	SUPERFICIE	OCUPACION EN PLANTA	PORCENTAJE
S-27 Egino Berri	180.652, 29 m <sup>2</sup>	55.000 m <sup>2</sup>	0, 30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

No existiendo actuación alguna relativa a suelos de uso residencial afectados por el presente documento, no resulta necesario justificar el crecimiento del número de viviendas.



## **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA**

### **1.- Introducción**

El presente estudio de viabilidad económico – financiero contiene las determinaciones para conocer la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

El desarrollo y la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas requerirán de inversiones públicas y privadas que permitan su materialización.

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

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

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

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





En concreto, la estimación del coste económico de las obras de urbanización a ejecutar ha de ser necesariamente general y abierta en atención a, entre otras razones, el genérico conocimiento de las obras a acometer. A su vez, la evaluación económica de otras cargas de urbanización (realojos, si los hubiera, indemnizaciones asociadas a bienes y derechos incompatibles con la ordenación propuesta; etc.) también ha de ser necesariamente genérica dada la limitada información de la que se dispone a ese respecto. Otros extremos son de difícil, por no decir imposible, evaluación económica en este momento.

A lo anterior, y en esa misma línea, puede añadirse, como mínimo, otra razón de carácter más bien conceptual. Al igual que el proceso de determinación de las propuestas urbanísticas es eso, un proceso, también lo es el de su evaluación económica. Ésta deberá ser más precisa y rigurosa a medida que se vaya contando con, progresivamente, el planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.). La información, los datos y las decisiones propios de todos y cada uno de ellos constituyen un soporte imprescindible de la reiterada evaluación económica.

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

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

Tal y como viene reflejado en el documento Memoria del presente proyecto, las modificaciones que se proponen en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento van destinadas, a plantear una



pequeña alteración de superficie en el Sector 27 Egin Berri, y junto a ello se contempla una actuación de dotación (Art. 137 de la Ley del Suelo) en suelo urbano sito en el Area 19 Juin.

En cuanto a las modificaciones proyectadas en los diferentes ámbitos afectados se ha de señalar que el presente estudio parte de la edificabilidad proyectada a la cual se le aplicará el valor del suelo correspondiente determinado por el método residual estático para aquel tipo de edificaciones, sea cual sea su uso, de venta en el mercado libre.

#### Valor de repercusión de suelo.

El suelo urbanizado se ha valorado de conformidad con lo dispuesto en los arts. 6, 21, 22 y 27 del R.D. 1.492/2.011, de 24 de Octubre, Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Así, de conformidad con lo establecido en el Art. 22, 1 del citado Texto Legal, el valor del suelo urbanizado no edificado se obtiene según la siguiente expresión:

$$VS: E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

$E_i$  = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Este último valor se obtiene a partir del método residual estático de acuerdo a la siguiente expresión (Art. 22, 2):

$$VRS: V_v/K-V_c$$



Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera 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 necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para los ámbitos afectados, el coeficiente K aplicado se aparta del criterio general del valor 1, 40, y se aplica el valor 1, 35, teniendo en cuenta que se cumplen los requisitos del Apartado a) del citado Párrafo 2 del Art. 22 citado, esto es:

*“En el caso de 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 que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, **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”.*

### **1.1.- Sector 27 Egin Berri**

El estudio relativo al presente Sector va a partir de los datos que ofrece el Plan Parcial vigente, con la particularidad de que, respecto al mismo, se modificará únicamente el coste unitario por m<sup>2</sup> de suelo que



*AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK*  
*NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA*  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

debe urbanizarse, con un incremento en dichas obras de urbanización que abarca mayor superficie (25% más), si bien quedando diversas partidas inalteradas pues no se ven afectadas en los costes calculados, por lo que, en lo que hace al conjunto de las obras de urbanización se calcula un incremento global del 15%. Por tanto, el análisis de costes es el siguiente:

Análisis de costes:

Capítulo II. Tasas e indemnizaciones:

Escrituras, cargas e indemnizaciones: 28.253, 00 €

TOTAL CAPITULO II: 28.253, 00 €

Capítulo III. Obras de urbanización:

Movimientos de tierra, obras de fábrica, Infraestructura de drenaje superficial, Vialidad, urbanización, restauración ambiental, depósito de agua, gestión de residuos, seguridad y salud, control de calidad: 6.337.881, 48 €

TOTAL CAPITULO III: 6.337.881, 48 €

Capítulo IV. Varios:

Estudios y Proyectos, gestión y financiación: 1.026.240, 00 €

TOTAL CAPITULO IV: 1.026.240, 00 €

**COSTE TOTAL: 7.392.374, 48 €**

Considerando:

Vv: 800, 00 €/ m<sup>2</sup> (t)

Coste edificación; 400 €/ m<sup>2</sup> (t)

Gastos: 15% sobre costes

VRSU: 800, 00/1, 35– 460, 00: 132, 59 €/ m<sup>2</sup> (t)



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

Lo que multiplicado por la edificabilidad existente nos da el valor total del suelo urbanizado

$$97.500 \text{ m}^2 \text{ (t)} \times 132,59 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)}: 12.927.525,00 \text{ €}.$$

Al valor del suelo urbanizado que se acaba de, y de conformidad con lo dispuesto en el Párrafo 3 del Art. 22, en relación al art. 27, ambos del R.D. 1.492/2.011, y para parcelas, como en el presente caso, que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado anteriormente la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

$V_{So}$  = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

$V_S$  = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

$G$  = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

$TLR$  = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

$PR$  = Prima de riesgo en tanto por uno.

Por lo tanto,

$$V_{So} = 12.927.525,00 \text{ €} - 7.392.374,48 \text{ €} \cdot (1,1770):$$

$$\underline{\underline{4.226.700,24 \text{ €}}}$$

Notas:



(1) El factor "TLR = Tasa libre de riesgo" a los efectos de determinar el beneficio de la promoción, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. Anexo 1, Boletín de Deuda Pública del Banco de España de 3 de Enero de 2.012. Tipo medio: 3, 70).

(2) El factor "prima de riesgo", se obtiene a partir del Anexo IV del R.D. 1.492/2.011, Edificio de uso industrial, Porcentaje: 14

## **1.2.- Area 19 Juin**

La actuación prevista en el presente Sector se limita a una actuación de dotación (Art. 137 de la Ley del Suelo), con un incremento de la edificabilidad ponderada sobre la previamente existente en un solar, por lo que a la hora de evaluar costes y valores en venta de los productos terminados, se seguirán los mismos criterios que en los anteriores casos, excluyéndose el coste de urbanización. No se incluyen en el presente supuesto, hasta en tanto no se disponga mayor detalle, los costes del levantamiento de las cargas dotacionales existentes.

Considerando:

Vv: 800, 00 €/ m<sup>2</sup> (t)

Coste edificación; 400 €/ m<sup>2</sup> (t)

Gastos: 15% sobre costes

VRSU: 800, 00/1, 35- 460, 00: 132, 59 €/ m<sup>2</sup> (t)

Lo que multiplicado por la edificabilidad existente nos da el valor total del suelo urbanizado

900 m<sup>2</sup> (t) x 132, 59 €/ m<sup>2</sup> (t): **119.331, 00 €**



## **2.- Los coeficientes de ponderación de usos.**

### **2.1.- Introducción**

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

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

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

### **2.2.- Criterios generales de determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación**

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

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



- \* Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008.
  
- \* R.D. 1.492/2.011, de 24 de Octubre, Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Por lo tanto, en atención a lo expuesto, aquellos ámbitos urbanísticos en los que la Norma Particular (Ficha Urbanística) contiene la ordenación pormenorizada de los mismos, y debe necesariamente reflejar los distintos coeficientes de ponderación aplicables a cada uso urbanístico, han sido fijados de conformidad con la legislación que se acaba de citar.

### **3.- Viabilidad del documento de modificación.**

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

Consideradas en ese contexto y con la generalidad con la que han sido estimadas, cabe concluir que las cargas de urbanización resultantes son compatibles con el valor económico de los techos de actividades económicas proyectados.

En todo caso, en coherencia con lo indicado y en atención a su importancia, a esa conclusión se ha de añadir la importancia de la función del Ayuntamiento en cuanto que promotor / gestor / coordinador de las medidas y actuaciones necesarias para impulsar e incentivar los procesos de ejecución de los distintos desarrollos y objetivos planteados.

En ese contexto y sin idea alguna de restar importancia a otros cometidos, ha de ser destacado su papel en la promoción de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, previa





AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

determinación de las bases o pliegos que, a ese respecto y en cada caso, se estimen adecuados.

Azkoitia, Octubre de 2.012

Fdo. Iñaki Echeverria izaguirre

(Arquitecto)

Fdo. Aitor Gabilondo Ruiz

(Abogado)