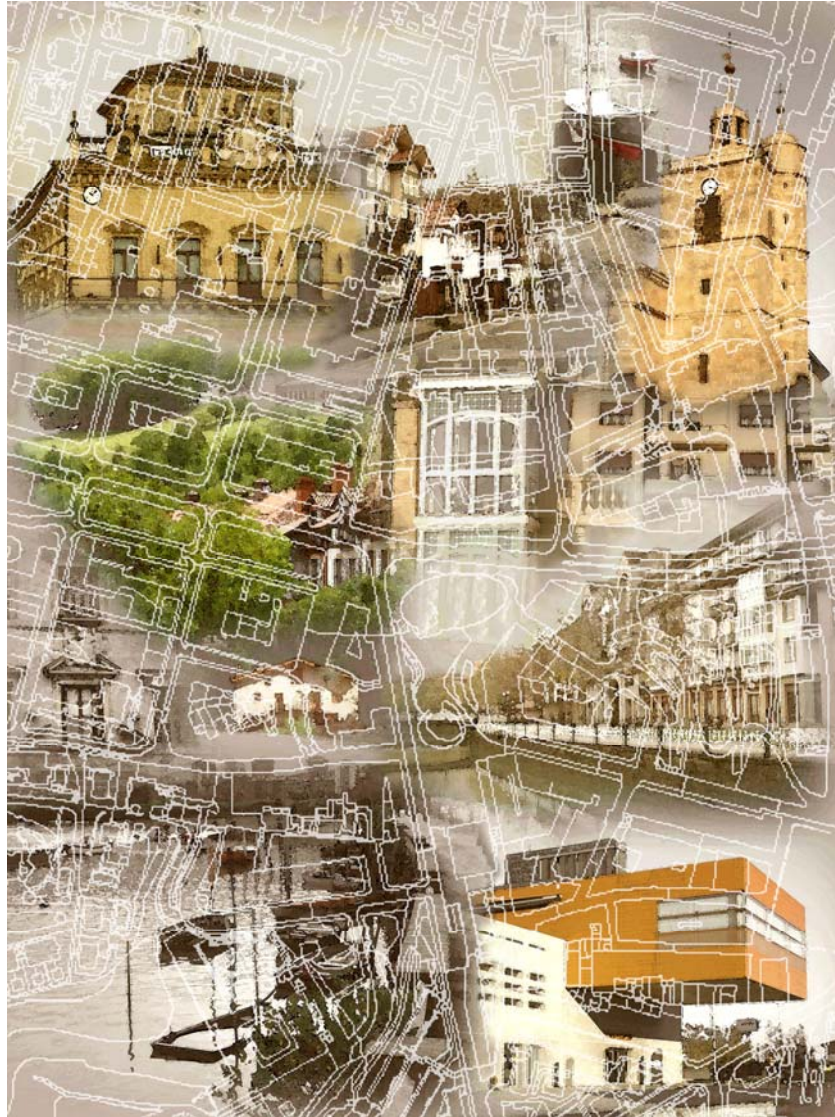


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN



DOCUMENTO D MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



NOVIEMBRE 2010

INDICE GENERAL

**DOCUMENTO A
MEMORIA DE ORDENACION**

**DOCUMENTO B
NORMAS URBANISTICAS
AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN I)
AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN II)**

**DOCUMENTO C
CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTONICO
CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**

**DOCUMENTO D
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA
Y DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

**DOCUMENTO E
PLANOS DE ORDENACION
ORDENACION PORMENORIZADA 1:2.000
PLANOS DE CATALOGO**

**DOCUMENTO F
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**



**DOCUMENTO D
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA
Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**MEMORIA DE VIABILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA Y
DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DEL PLAN GENERAL**

INDICE: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL

1.- INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD	1
1.1.- Características y finalidad de este documento	1
1.1.1 Objetivo del Documento.....	1
1.1.2 Contenidos específicos del documento	2
1.1.3 Alcance de los contenidos del Estudio Económico Financiero.....	3
1.1.4 Vigencia de las determinaciones del Estudio	5
2.- ACTUACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL PREVISTAS POR EL PLAN	9
2.1 Criterios Generales de identificación y cuantificación de las actuaciones estructurales.....	9
2.2 Las Actuaciones Singulares analizadas por Epígrafes	10
2.2.1 La Red Viaria Estructurante de Alta Capacidad (A).....	10
2.2.2 La Red Viaria Estructurante de Distribución General (V)	11
2.2.3 Las Actuaciones de Potenciación de la Movilidad Sostenible (M).....	12
2.2.4 La Red Ferroviaria Estructurante (F)	13
2.2.5 Los Equipamientos Públicos de Sistema General (E)	14
2.2.6 Los Espacios Libres Públicos de Sistema General (L)	15
2.2.7 Las Actuaciones en Suelo Rural (R)	15
2.2.8 Las Infraestructuras de Servicios y Protección de Cauces (I)	16
2.3 Resumen de la Asignación de los Costes de Inversión previstos.....	23
2.4 Criterios de programación de los Costes de actuaciones estructurales	24
3.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.....	26
3.1 Criterios aplicables a la Ponderación de Usos.....	26
3.1.1 El concepto de Coeficientes de Ponderación de Usos	26
3.1.2 Los valores de repercusión del suelo en usos residenciales en regimen de protección.....	27
3.1.3 Los valores de repercusión del suelo en usos de promoción libre	29
3.1.4 Los parámetros utilizados para determinar los coeficientes de ponderación.....	30
3.1.5 El ámbito territorial único de referencia para determinar los coeficientes de ponderación	34
3.1.6 Criterios específicos de aplicación y actualización de los coeficientes de ponderación	36
3.2 Coeficientes de ponderación de Usos y Tipologías en función del Uso característico	37
4.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PROPUESTOS	40
4.1 Criterios generales de valoración.....	40
4.1.1 Criterio general de aplicabilidad a los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan.....	40
4.1.2 Criterios para la valoración de la viabilidad de los nuevos desarrollos	41
4.1.3 Criterios para determinar la edificabilidad ponderada y el valor del suelo urbanizado	43
4.1.4 Criterios para la determinación de las cargas de urbanización	44
4.2 Criterios generales de Programación de los nuevos desarrollos.....	46
4.3 Cumplimiento de estándares de viviendas en regimen de protección y alojamientos dotacionales.....	48

4.4 Análisis Previo de la viabilidad económica de los nuevos ámbitos de desarrollo	51
5.- ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN	54
5.1 Criterios Generales para la consideración del análisis de sostenibilidad económica	54
5.1.1 Las propuestas básicas del Plan General como respuesta a las demandas planteadas.	56
5.1.2 La sostenibilidad económica del Plan General	57
5.1.3 Criterios sobre la financiación de actuaciones.....	59
5.2 La sostenibilidad económica de la asignacion al Ayuntamiento de los costes del Plan General	60
5.2.1 Fundamentación de los cálculos de análisis económico financiero del Ayuntamiento	62
5.3. Análisis de la evolución de la Hacienda Local de Irún ENTRE 2003 Y 2010	63
5.3.1 Análisis de los Ingresos Corrientes en los Presupuestos Municipales de Irun	65
5.3.2. Análisis de los Gastos en los Presupuestos Municipales de Irun.....	67
5.3.3 Principales conclusiones sobre la capacidad de inversión municipal.....	71
5.4 la Sostenibilidad económica de la asignacion a otros Organismos de costes del Plan General	75

1.- INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD

1.1.- CARACTERÍSTICAS Y FINALIDAD DE ESTE DOCUMENTO

1.1.1 Objetivo del Documento

El presente Estudio de Viabilidad Económico financiera del Plan General y la correspondiente Memoria de Sostenibilidad Económica, tienen su **fundamento** en las previsiones de la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el posterior Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

Efectivamente en ambos textos legales se establecen los **contenidos** que deben tener los Planes Generales de Ordenación Urbana, siendo en la Ley en la que se contempla el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera como parte integrante de la documentación mínima de este tipo de instrumento de ordenación integral del territorio municipal (artículo 62 f). El **contenido pormenorizado** de este Estudio no está desarrollado en la mencionada Ley, por lo que se considera que en este Estudio deberán figurar los aspectos que aseguren la sostenibilidad económica de las propuestas del Plan General, en la línea de como se detalla en el art. 93 la misma ley, sobre autorizaciones previas a la formulación del plan de sectorización, en el sentido de describir, motivar y justificar, con el suficiente detalle, la viabilidad, en este caso económica, de dichas propuestas.

Por su parte, el antemencionado Decreto de Medidas Urgentes vuelve a recoger, en su artículo 31 e) y como contenido preceptivo de la documentación de los planes de ordenación urbanística, la obligación de que los Planes dispongan de un Estudio de Viabilidad Económico – Financiera sin añadir ninguna **precisión adicional** a este precepto.

Asimismo, y en el apartado f) del mismo artículo 31 del Decreto de Medidas Urgentes, se recoge igualmente con carácter preceptivo, la necesidad de contar también con una **Memoria de Sostenibilidad Económica** en la 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.

Ante la ausencia de un mayor **desarrollo reglamentario** al respecto, y teniendo en cuenta el contexto de la Ley y su Exposición de Motivos, parece razonable responder al requerimiento de los contenidos documentales con un volumen justificativo independiente que recoja los aspectos que pueden justificar el conjunto de las propuestas del nuevo Plan General y muy en particular aquellas que ahora se plantean ex-novo. Por otro lado, parece lógico y evidente que el requerimiento más específico que se hace en el Decreto sobre la necesidad de justificar la sostenibilidad económica, se incluya como una parte del documento conjunto de justificación de la viabilidad económico financiera.

De lo que se trata fundamentalmente es de complementar las propuestas de ordenación urbanística planteadas por este Plan General, y las de ejecución de las mismas, con el **análisis y justificación** de una serie de cuestiones relacionadas con sus **aspectos económicos** así como con la determinación de las previsiones que en torno a las mismas se estiman necesarias.

Elaborado en este contexto, la realización de ese análisis en todos esos extremos, así como la determinación de las correspondientes previsiones en torno a los mismos, constituye el **objetivo de este documento**.

1.1.2 Contenidos específicos del documento

Los aspectos que se entiende deben de formar parte del Estudio de Viabilidad económico financiera se centran en un principio en la necesidad de analizar el **coste de construcción de la ciudad** que se proyecta en el Plan General, señalando que dicho coste se ha de circunscribir a las nuevas propuestas planteadas, y más en particular a las de carácter estructural. Pero además del mero coste de las nuevas actuaciones singulares, el análisis debe de verificar la **viabilidad económica** de los **desarrollos urbanísticos planteados**, contemplando además los correspondientes coeficientes de ponderación de usos aplicables sobre el suelo urbano.

Una vez analizados estos aspectos, y como cometido fundamental de esta Memoria, es preciso determinar en la medida que ello es posible desde un Plan General, las **responsabilidades básicas** de los distintos organismos públicos y agentes privados en el desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas así como los costes previsibles de las mismas.

Con todo ello se trata de responder al análisis de la sostenibilidad económica del Plan y de sus propuestas, tal como establece la vigente Ley estatal de Suelo de 29 de mayo

de 2007, incorporando la exposición de las **reglas y criterios básicos** que este Plan General propone en cuanto a la programación de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados y ponderando el impacto de las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan General y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, sobre las Haciendas públicas afectadas, **muy en particular** en lo concerniente a la **Hacienda Municipal**.

1.1.3 Alcance de los contenidos del Estudio Económico Financiero

El vigente marco legal de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo ha supuesto un importante **reajuste de los criterios generales** de determinación tanto de la ordenación urbanística como de su ejecución y ese reajuste afecta a tres aspectos de índole diferente pero a la vez complementaria.

En primer lugar la ley ha **disociado** la ordenación estructural y la pormenorizada en atención a razones de carácter exclusivamente material relacionadas con la relevancia material y territorial de las decisiones de ambos niveles de determinación estructural y pormenorizado, lo que equivaldría a manejar la escala de ambos niveles de decisiones con independencia del lugar o ámbito en que estas decisiones se planteen.

En segundo lugar la ley establece una disociación bastante más clara entre la **ordenación y la ejecución urbanística** que la considerada anteriormente. En tercer lugar la ley añade una fijación más precisa del cometido propio de cada uno de los distintos instrumentos urbanísticos, incluido el Plan General, en cuanto a la realización de las tareas de ordenar y ejecutar, consideradas desde una perspectiva urbanística.

A partir de estas nuevas definiciones legales parece que la tarea principal de los Planes Generales sería la de determinar la **ordenación urbanística del municipio**, debiendo extenderse ésta al menos a la ordenación estructural pero que la determinación de los detalles de nivel de ejecución de las propuestas de la ordenación urbanística estaría excediendo del cometido propio de dicho Plan. De acuerdo con ello las precisiones concernientes a la ejecución deberían acometerse en las fases y/o instrumentos posteriores del proceso urbanístico a medida que se vaya contando con suficientes elementos de conocimiento.

En realidad el **papel fundamental** del Plan General se centra sobre todo en la determinación de la ordenación estructural del municipio y aunque en algunos casos se determina la ordenación pormenorizada de los nuevos desarrollos planteados, en

todo caso se reserva suficiente margen de ajuste a la posterior elaboración del correspondiente planeamiento parcial o especial.

Resulta pues consecuente con esta visión del cometido principal de los Planes Generales, el papel que la nueva ley ha otorgado a los **Programas de Actuación Urbanizadora**, pues precisamente uno de los cometidos más relevantes de los mismos es el de determinar los criterios básicos de la ejecución de la ordenación urbanística como se expone en detalle a continuación.

La ley contempla para este caso la ejecución urbanística considerada desde al menos **cuatro perspectivas** complementarias. La primera sería la perspectiva **técnica**, referida a la determinación de las características básicas de la urbanización a ejecutar; la segunda sería la perspectiva **económica** referida sobre todo a la determinación del coste económico de las obras de urbanización con el grado de precisión propio de un anteproyecto; la tercera sería la perspectiva **temporal** o de programación referida a la determinación del calendario de ejecución de las obras, y muy en particular las de urbanización; la cuarta y última sería la perspectiva **jurídica** referida a los aspectos de la elaboración de un parcelario, la identificación de los titulares de los bienes y derechos afectados y la determinación del eventual programa de realojos.

Estas reflexiones tienen su razón en que a la vista del nuevo diseño legal del papel de los instrumentos urbanísticos, la definición del **campo de intervención básico** de los Planes Generales en torno a la determinación de la ordenación urbanística y la importancia otorgada a los Programas de Actuación Urbanizadora, tienen una incidencia directa en el cometido propio del estudio de viabilidad económico-financiera de los Planes Generales, y ello en la medida en que este tipo de estudios está obligatoriamente más relacionado con la ejecución de la ordenación urbanística que con las fases previas del establecimiento de sus determinaciones. De hecho lo que parecería que se ha pretendido desde el nuevo marco legal es **reajustar el papel y cometido del análisis económico** de las propuestas del planeamiento urbanístico y por tanto de los estudios económico-financieros.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, parece que la correcta interpretación del mandato legal en relación al desarrollo del Estudio de Viabilidad económico-financiera de un Plan General habría de referirse fundamentalmente a una **serie de parámetros** considerados siempre desde una perspectiva global y unitaria, tal y como se expone a continuación.

Por un lado parece imprescindible para garantizar la viabilidad del conjunto de las propuestas del Plan General, realizar la **evaluación económica** de los **costes de**

ejecución de las propuestas reguladoras de la ordenación estructural del municipio y muy en particular la correspondiente a la **red de sistemas generales**, que por definición tienen ese carácter de determinación estructural.

El alcance y la extensión serán las necesarias para justificar y asegurar desde el nivel del Plan General la **racionalidad y coherencia** del desarrollo urbanístico en su conjunto incluyendo lógicamente la adscripción o inclusión de los distintos elementos de cada red en sus correspondientes ámbitos de ejecución o en su asignación a los Organismos competentes. Se debe, por tanto, tratar de demostrar y garantizar la viabilidad de la **obtención de los terrenos** afectados por las redes de sistemas generales así como la **ejecución de las obras** correspondientes.

Por otro lado resulta necesario justificar el **cumplimiento del estándar** establecido en la legislación urbanística vigente en materia de **vivienda protegida**, y ello particularmente en la medida en que, por razones asociadas a la viabilidad económica de los nuevos desarrollos urbanísticos de esa naturaleza, se proponga el cumplimiento global del mismo en el conjunto del municipio.

En tercer lugar, parece igualmente necesario abordar el análisis de la viabilidad económica de los **nuevos desarrollos** que se plantean, por un lado para garantizar y justificar dicha viabilidad y por otro para justificar los criterios en base a los que se han delimitado los correspondientes ámbitos de ejecución urbanística y más en particular, de los ámbitos de actuación integrada.

Además, y como consecuencia de lo previsto en el decreto de Medidas Urgentes, será necesario señalar y determinar la **atribución de la ejecución de las nuevas propuestas** a los Organismos públicos o entes privados competentes, incluyendo en este caso las correspondientes a las redes estructurantes y su mantenimiento y puesta en servicio, analizando la repercusión de todas ellas sobre dichos organismos.

1.1.4 Vigencia de las determinaciones del Estudio

Una de las cuestiones que en principio conlleva la redefinición del papel y alcance de los Planes Generales en relación al estudio de la viabilidad económico financiera de los mismos, es la necesidad de reconsiderar la evaluación económica que en relación a sus propuestas se debe de hacer para estos Planes de ámbito municipal, como una **evaluación de tipo abierto**, y que este tipo de evaluaciones no se puedan considerar como cálculos definitivos sobre la viabilidad de las mencionadas propuestas.

En línea con esta argumentación, el contenido del presente documento deberá contemplarse como una **primera estimación** o aproximación a la evaluación económica tanto de las actuaciones singulares de carácter estructural como de las propuestas de ordenación y las de ejecución de las mismas. Por lo tanto la consideración de este conjunto de evaluaciones se deberá de entender como un **proceso** que ha de desarrollarse en etapas, a ser posible coordinadas a medida que se vayan elaborando los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, programas de actuación urbanizadora, proyectos de urbanización, proyectos de reparcelación o expropiación, proyectos de construcción, etc., y por tanto adoptándose las decisiones que urbanísticamente el Plan General no se ha propuesto determinar, por no poderse disponer en el momento de su redacción, de los datos y la información necesaria para dar la forma final a las propuestas.

Efectivamente, en la gran mayoría de los supuestos en los que se precisa la ordenación estructural no es posible disponer en el momento de la redacción del Plan General, de todos los **datos y la información necesarios** para acometer con el detallado **rigor y precisión** la tarea de evaluar la ejecución de lo planteado. Así sucede claramente con las nuevas propuestas de equipamientos públicos que complementan la red de sistemas generales, en las que no disponiendo obviamente de los correspondientes y específicos proyectos de obras de urbanización ni de la completa identificación de parcelas afectadas, la evaluación económica de los mismos no puede considerarse en este momento más que como una primera aproximación.

Pero también existe un determinado **nivel de imprecisión** cuando se trata del grado de fiabilidad que es posible alcanzar en la evaluación económica de los nuevos desarrollos urbanísticos destinados tanto a actividades económicas como a las residenciales, al estar ello condicionado por el nivel o escala de la ordenación definida en cada caso y a la mayor o menor entidad de la parte de la ordenación que corresponda al nivel estructural. Lógicamente, a medida que se vaya disponiendo de la información, análisis y cálculos propios de la escala de los instrumentos de desarrollo, que en posteriores fases habrán de incluir también datos sobre la información completa del territorio y sus condicionantes, es como se podrá ir precisando la problemática de ejecución y de su más concreta evaluación económica.

Se plantea por tanto la necesidad de que la tarea que se inicia con este documento constitutivo del Plan General **se proyecte en un proceso posterior** de concreción a través de los sucesivos planes, programas y proyectos que, de forma progresiva y continuada han de ir adoptando las correspondientes decisiones, determinando y facilitando la información y los datos necesarios para ello, y evaluando de forma precisa los costes económicos de cada intervención.

En el momento presente sólo es posible manejarse en el **contexto actual** en el que se ha desarrollado la redacción del planeamiento general, por lo que las evaluaciones que ahora se aportan se ajustan tanto a esa situación actual, necesariamente distinta a la que corresponderá cuando se acometan las actuaciones, como a otra serie de previsiones de ordenación que en la medida que no tienen carácter estructural podrían igualmente variar en el futuro.

Hay además otro factor importante, que es la repercusión de la **Ley estatal de Suelo** de 28 de mayo de 2007 en cuanto al importante reajuste que ha supuesto tanto de los criterios de **valoración de los terrenos** como del propio derecho de propiedad y de su contenido, ya que de acuerdo con esa Ley, las valoraciones están directa y estrechamente asociadas a la integración de los terrenos afectados por los desarrollos planteados bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado.

El **cambio fundamental** respecto al marco legal anterior es que, en términos generales, la edificabilidad urbanística constituye un referente de valoración en el caso de los terrenos que se encuentran en la situación de suelo urbanizado pero no así en los que se integran en la situación de suelo rural. Pero también la ley estatal prevé una serie de **consecuencias económicas** en relación con la ejecución de los desarrollos urbanísticos en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. Se diferencia así la **tasación de los terrenos** cuando se les considera en situación de suelo urbanizado, aun si no se hubiera ejecutado la urbanización, para proceder a dicha equidistribución y 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.

Lo que sí es importante para las argumentaciones que se hacen en este punto, es que la determinación de las **previsiones de ejecución** de los desarrollos planteados mediante uno u otro sistema de actuación implicando o no la equidistribución de beneficios y cargas, no es propia del Plan General sino de los correspondientes y posteriores Programas de Actuación Urbanizadora.

Por ello este Estudio parte de la hipótesis general de atribución de edificabilidad urbanística a los terrenos afectados por los diversos desarrollos planteados y analizados cuando en principio estos terrenos se podían considerar que estaban en un régimen de suelo urbanizable en vigor, y la atribución del valor meramente de **suelo rural** en caso contrario, pero ello sólo como hipótesis de trabajo, sin cuestionar el régimen que a los efectos de su valoración, corresponda aplicar en cada caso en función de la efectiva integración de los terrenos en alguna de las dos situaciones de suelo reguladas en la ley.

Finalmente existen una serie de propuestas y desarrollos incluidos en este Plan General que tienen su **origen** en planes y proyectos promovidos **con anterioridad**, incluido el propio Plan General de 1999 y los expedientes promovidos para su modificación y desarrollo, que se han consolidado e incorporado. Son tanto los desarrollos urbanísticos que se mantienen como ámbitos en ejecución por no haberse concluido aún su tramitación, como los proyectos de redes de infraestructuras y servicios promovidos por el Ayuntamiento o por otros Organismos públicos que también están pendientes de ejecución o ejecutándose.

Es obvio que la consolidación de todas estas propuestas ha de equipararse a la consolidación de los planes y proyectos específicos referidos a las mismas, también en lo que se refiere a los estudios y evaluaciones económicas contenidas en ellos, por lo que en todos esos casos deberá estarse a lo establecido también a ese respecto en esos otros planes y proyectos, considerándose que su contenido forma parte de este mismo Plan.

En este sentido se entenderá que su **viabilidad económico-financiera** y el impacto sobre las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias así como la puesta en marcha y la prestación de los servicios correspondientes están ya incorporados en las propias previsiones de cada uno de los Organismos correspondientes.

2.- ACTUACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL PREVISTAS POR EL PLAN

2.1 CRITERIOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES ESTRUCTURALES

El análisis de las actuaciones y obras singulares que propone el Plan General se adecúa a los criterios de consideración de las mismas que se han expuesto en el primer capítulo de este Estudio, de manera que se han seleccionado particularmente aquellas **actuaciones y obras de carácter estructural**, es decir las de mayor envergadura e importancia, que además coinciden con la **red de sistemas generales** del municipio.

Se identifican por tanto los siguientes **paquetes de actuaciones**, que luego han quedado repartidos en ocho epígrafes, al haber recogido en uno sólo los dos últimos tipos de actuaciones:

- La Red Viaria estructurante de Alta Capacidad.
- La Red Viaria estructurante y de Distribución General
- Las actuaciones de Potenciación de la Movilidad Sostenible
- La Red Ferroviaria estructurante.

- Los Equipamientos Públicos de Sistema General.
- Los Espacios Libres Públicos de Sistema General.

- Las actuaciones en Suelo Rural.

- Las Redes de Infraestructuras de Servicios Urbanos.
- Las obras de prevención de Cauces Fluviales y prevención de inundaciones.

Su valoración se ha basado en los **datos disponibles** y en todo caso se trata de **estimaciones**. En algunos de los casos, sobre todo en obras de difícil programación o cuya envergadura y diseño final están pendientes de decisiones técnicas o de la toma de decisión por parte del Organismo competente, se puede no incluir o no considerar la valoración económica, entendiéndose que las mismas deberán concretarse en las fases posteriores del proceso de determinación y ejecución de cada una de ellas. Esta opción se ha llevado fundamentalmente a alguna actuación que no dependía directamente del Ayuntamiento.

Por lo tanto, en relación con las actuaciones planteadas se incluye una estimación económica del **coste de ejecución** en aquellos supuestos en los que, en atención a los datos y a la información manejados y/o de los que se ha podido disponer, sobre todo en los supuestos de actuaciones cuya ejecución corresponde al Ayuntamiento.

Para todas las actuaciones se han **identificado los responsables**, públicos o eventualmente privados, a los que corresponderá acometer la tarea de desarrollo y ejecución de cada una de estas actuaciones. Esta asignación se realiza en base a las **competencias específicas** de cada Organismo así como al habitual reparto de responsabilidades en la ejecución de los diversos elementos: viarios, equipamientos, redes de servicios, intervenciones en el medio ambiente y rural, etc.

Todos los datos y costes figuran al final de este capítulo, en una serie de **Tablas** de Actuaciones de Carácter Estructurante organizadas por **Epígrafes**, así como en unas **Tablas Resumen de Costes** que permiten comparar y analizar las grandes cifras resultantes de este Análisis de las actuaciones más singulares vinculadas al Plan General. En particular se ha incluido una Tabla Resumen sobre los **Costes Totales del Plan según Cuatrienios**, otra Tabla sobre los Costes asignados al Plan General de Irún **según Epígrafes y Organismos**, así como una Tabla específica destinada a este concepto en cuanto a la asignación que se hace al **Ayuntamiento**

2.2 LAS ACTUACIONES SINGULARES ANALIZADAS POR EPÍGRAFES

A continuación se analizan en detalle las distintas actuaciones singulares, organizadas en 8 Epígrafes. Al final de los ocho apartados se exponen los **Listados** completos de Costes de Actuaciones de Carácter Estructural del Plan General, organizados por Epígrafes, incluyendo en la parte derecha de los cuadros una **propuesta de reparto en 3 cuatrienios**, a modo de **programación tentativa**. Al final de los Listados figura el Cuadro Resumen por grupos de Epígrafes y Organismos actuantes.

2.2.1 La Red Viaria Estructurante de Alta Capacidad (A)

En lo que se refiere a la Red Viaria, se ha tenido en cuenta de forma separada la que se ha considerado como Estructurante de Alta Capacidad, que es la que se contempla en este primer epígrafe, de aquella otra que aunque igualmente Estructurante, tiene una función de Distribución General de tráfico, que se incorpora al segundo epígrafe.

Esta diferenciación tiene su justificación en que en el primer epígrafe se refiere básicamente a la **red de carreteras interurbanas** aunque en su recorrido por el término municipal de Irun. Están por tanto incluidas en este primer paquete de Red Viaria Estructurante de Alta Capacidad, las obras previstas en la Autopista A-8, nuevos accesos, nuevos nudos de conexión con la GI-636, el desdoblamiento de esta última hacia Hondarribia en todo el tramo situado en Irun, así como las adecuaciones, túneles y ajustes que aun es preciso realizar sobre la antigua variante, hoy denominada GI-636, en su recorrido entre Zubimusu y Behobia, pasando por Osinbiribil.

Otra de las características específicas de este epígrafe es que la mayor parte de las intervenciones se corresponden con la asignación a la **Diputación de Gipuzkoa**, con la sólo excepción de la asignación al Ayuntamiento de un porcentaje minoritario de los futuros enlaces entre el nuevo acceso a la A-8 en un punto medio de su recorrido y las vías urbanas de mayor capacidad redistribuidora.

Del conjunto del total de actuaciones derivadas de la ejecución de las propuestas del Plan General de Irun, esta partida es **la segunda en importancia** y absorbe casi la **cuarta parte** del conjunto de actuaciones singulares previstas. Es por tanto de enorme significación económica aunque hay que tener en cuenta que la función de estas redes es por lo general interurbana o incluso interregional, por lo que su asignación al Plan General lo es sobre todo por razones de compartir el mismo territorio municipal, pero no tanto por exigencias intrínsecas de las propuestas del Plan, aunque lógicamente la ciudad y sus habitantes también se benefician directamente de esta Red.

2.2.2 La Red Viaria Estructurante de Distribución General (V)

En este segundo epígrafe se han contemplado la mayoría de las intervenciones que es necesario realizar para la **mejora de la red viaria urbana** en lo que se consideran sus elementos estructurantes, o sea, la malla que permite la distribución general de tráfico locales y de los recorridos de acceso a los distintos barrios y zonas de la ciudad.

En él se han incorporado todas las actuaciones que se refieren a la importante propuesta de **viario de Ronda** interior, con sus tramos sobre rasante y en túnel, parte de la cual se asigna a los correspondientes desarrollos urbanísticos. También se han contemplado importantes actuaciones en la Av. de Letxumborro, los nuevos viales sobre la zona ferroviaria uniendo barrios de la ciudad, algunos en puente o calles elevadas, otros bajo túnel. Asimismo se incluye la recuperación de la calle Lope de Becerra, a cargo de la correspondiente actuación urbanística y otras actuaciones específicas claves para una mejoría sustancial de la malla más urbana de la ciudad.

Este epígrafe es bastante importante, correspondiéndole aproximadamente un **10%** del conjunto de actuaciones del Plan General, en cuyo coste al Ayuntamiento se le atribuye aproximadamente la mitad, repartiéndose el resto entre la Diputación, la Administración del Estado y los particulares, éstos últimos en la medida que las actuaciones urbanísticas a las que algunos de estos viarios sirven de acceso principal o incluso de viario - eje urbano de la actuación, resultan directamente beneficiadas.

No hay que perder de vista, según figura en la Tabla Resumen de Asignación al Ayuntamiento de Costes del Plan General, que dentro de las inversiones que corresponden al Ayuntamiento la del epígrafe de Red Viaria Distribuidora General, significa la **segunda partida** en importancia del total asignado al **Ayuntamiento** con una cifra en el entorno del 17% del total de la Inversión.

2.2.3 Las Actuaciones de Potenciación de la Movilidad Sostenible (M)

En el tercer epígrafe de Costes del Plan General se han incluido por un lado, de entre las actuaciones previstas en el **Plan de Movilidad Urbana Sostenible** que se ha redactado en paralelo al Plan General, aquellas que tenían una relación o incidencia espacial con éste último, siempre que sus costes hubieran sido evaluados o que fuese posible calcular en base a precios unitarios aplicables. Están sobre todo las actuaciones de construcción o mejora de bidegorris, senderos peatonales / carriles bici y el coste de la reordenación de las líneas de transporte público, aunque ésta última apenas tenga incidencia espacial en la ordenación urbanística del Plan General.

También se han considerado como actuaciones que permitirán potenciar la puesta en marcha de la **estrategia de movilidad sostenible**, la inversión en peatonalizaciones de determinados sectores de la ciudad, así como la construcción de una **Estación Urbana Intermodal de Transportes**, por entender que un mejor servicio en este sentido facilitará la movilidad en medios de transporte públicos. También se ha considerado dentro de este epígrafe la posibilidad de construcción de **aparcamientos**, tanto el central en la Plaza de San Juan, como los aparcamientos de barrio, pues con esta dotación se podrá disponer mejor de los espacios viarios al diseñar las peatonalizaciones, disponiendo de más espacio mediante la eliminación de plazas de aparcamiento en superficie.

Es una partida que en su conjunto tiene una **repercusión económica** total bastante significativa, similar por ejemplo a la destinada a la Red viaria estructurante de Distribución General. Sin embargo, la repercusión en la **financiación pública** es

bastante menor, pues prácticamente un 60% se asigna a la financiación privada, que iría destinada a una eventual dotación de aparcamientos a construir en los barrios. En el caso del aparcamiento de la Plaza de San Juan, con un 50% de plazas en venta, debería acabar autofinancianado los costes de ejecución.

Por esta razón, la repercusión en las previsiones de inversión municipales, de las actuaciones de potenciación de la movilidad sostenible, representa un **10%**, porcentaje importante pero de menor repercusión que los destinados a otras partidas. También hay que tener en cuenta las asignaciones que se hacen en este epígrafe a otros Organismos públicos para algunas actuaciones como parte de la Estación Intermodal, de los carriles bici y de las actuaciones de reordenación del transporte público, lo que en su conjunto representa aproximadamente un tercio de la participación municipal.

2.2.4 La Red Ferroviaria Estructurante (F)

En este epígrafe y desde la perspectiva del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, se han **incluido exclusivamente** aquellas actuaciones que iban a tener incidencia en la ordenación del espacio viario de la ciudad o en la ordenación del espacio productivo. Se trata por tanto de la **remodelación** o nueva construcción de las Estaciones Ferroviarias, por un lado, teniendo especial incidencia la de la nueva Estación Central conjunta de ADIF – Euskotren, y por otro del acondicionamiento de la **playa de vías de Plaiaundi**, en la parte que más interesa a las conexiones viarias de las nuevas instalaciones de transferencia intermodal de mercancías.

No se han incluido por lo tanto los costes de **adecuaciones técnicas** propias de las redes ferroviarias ni tampoco los derivados de las sucesivas intervenciones para la llegada o para el trazado pasante de la nueva línea de alta velocidad. Aunque la repercusión de estas inversiones en el modo de transporte sea crucial, particularmente lo referente a la progresiva mejora de las líneas de cercanías y su conversión en un medio de transporte interurbano de gran atractivo, ha parecido más oportuno no contemplarlo desde la óptica del Plan General sino como **inversiones sectoriales**, que tienen su marco muy definido en el nivel regional, autonómico o incluso nacional.

Es por estas razones, que la repercusión total de las actuaciones ferroviarias que han sido recogidas en el Plan General no son muy significativas porcentualmente comparadas con el resto de partidas. Por otro lado, al estar exclusivamente asignadas al Gobierno Vasco o a la Administración del Estado, no se ha contemplado **ninguna repercusión** en las **inversiones municipales**.

2.2.5 Los Equipamientos Públicos de Sistema General (E)

Es este el epígrafe **más importante** desde la perspectiva del conjunto de inversiones del Plan General de Ordenación Urbana por ser el que, tanto a nivel de todos los Organismos públicos, como sobre todo de la inversión municipal, acapara mayores recursos, para ésta última más de la mitad del conjunto de los costes del Plan General.

Se recogen del orden de **25 actuaciones de Equipamientos** que van desde los directamente destinados a instalaciones administrativas municipales como la ampliación de las Oficinas en la plaza de San Juan, los de tipo cultural como el nuevo Auditorio, la Biblioteca o los museísticos, los de tipo social como los centros cívicos, los de carácter sanitario y asistencial, los destinados a la dotación educativa, tanto de Enseñanza Secundaria como de nivel universitario, y los múltiples equipamientos de carácter deportivo, incluyendo, aparte de los centros polideportivos de barrio, la construcción del previsto en Zubieta, aunque se encuentre en terrenos de Hondarribia, y la nueva alternativa de construcción de un Pabellón de deportes en Kostorbe.

La asignación de los costes de esta partida **recae muy principalmente** en el **Ayuntamiento**, que debe de garantizar aproximadamente un **40%** de todas las inversiones, para las que lógicamente se deberá de contar con transferencias de capital específicas de otros organismos públicos. Pero también se prevé la **inversión directa**, en un porcentaje próximo al 30% del coste total de los Equipamientos de carácter estructurante contemplados en el Plan General, del **Gobierno Vasco**, así como menores porcentajes de la **Diputación de Gipuzkoa** y la Administración del Estado, si bien la mayoría de estas aportaciones son asignaciones iniciales, debiendo ser objeto en el futuro de las correspondientes negociaciones, acuerdos y convenios.

Una parte importante, casi un 20% del coste total de los equipamientos, es asignada a la **promoción privada**, correspondiendo a determinadas instalaciones que pueden ser patrocinadas, financiadas o repercutidas en parte a los beneficiarios más directos. Son ejemplos de este tipo de equipamientos, las nuevas instalaciones universitarias y de investigación, el nuevo mercado de San Miguel, la reubicación del Stadium Gal, la nueva Residencia de mayores, una parte proporcional de la construcción del Frontón profesional en Uranzu y el traslado de las instalaciones del Centro Hípico, cuya nueva ubicación deberá ser definida por alguno de los Planes Especiales de Protección a desarrollar en el suelo no urbanizable, bien de Olaberria o bien de Ibarrola - Meaka.

2.2.6 Los Espacios Libres Públicos de Sistema General (L)

Este epígrafe recoge determinadas actuaciones de adecuación, urbanización y ajardinamiento de los distintos Espacios Libres de **carácter estructurante**, bien por no poderse adjudicar a los particulares debido a que se trata de suelos ya obtenidos para esta finalidad pero que el Ayuntamiento aún debe de acondicionar, bien porque debido a la extensión superficial y al papel de Sistema General que se les ha asignado, no es posible **repercutir en su totalidad** a las actuaciones urbanísticas que van a ser las que formalicen las cesiones del terreno asignado desde el Plan General.

Entre los primeros casos, hay que citar los más importantes del **Parque de Osinbiribil** y la terminación de la urbanización del Parque de Gain Gainean, que acaparan más del 60% del total de costes de este epígrafe, o también pero con menores costes, las urbanizaciones de ribera. Entre los segundos hay que señalar los futuros **Parques de Matxalagain y Blaia**, cuya superficie total supera los estándares normales aplicados a las operaciones urbanísticas y que en todo caso recibirán una urbanización no intensiva dado el carácter que se prevé de **parques periurbanos**.

Al Ayuntamiento se le ha asignado un **60%** del total de los costes de este epígrafe, que significa un **14%** del total de costes que corresponderán a la Hacienda Local. El resto está asignado sobre todo al Gobierno Vasco y una parte menor a la Diputación de Gipuzkoa, en la medida que las intervenciones de renaturalización de terrenos en Plaiaundi y del acondicionamiento de Osinbiribil, son en parte también responsabilidad de estas administraciones.

2.2.7 Las Actuaciones en Suelo Rural (R)

En el penúltimo epígrafe de actuaciones estructurantes consideradas como derivadas de las propuestas del Plan General, se han reflejado fundamentalmente la realización de los dos **Planes Especiales** del Valle de Ibarrola – Meaka y del Valle de Olaberria así como el coste de las **actuaciones asociadas** a las adecuaciones, tratamientos e instalaciones que se deriven. También se contemplan las actuaciones de adecuación de la zona Arasoko Gaina y Zaparrazpi, que es la que forma parte del **Corredor Ecológico** que el Plan General recoge y precisa.

El conjunto de estas actuaciones de mejora del medio rural en las zonas que requieren una protección y un tratamiento especiales, representa algo menos del **2%** del total de costes del Plan General. Para la hacienda municipal, el porcentaje es la mitad, ya que

alrededor de la mitad de las intervenciones son asignadas a inversiones directas de la Diputación de Gipuzkoa y una cuarta parte lo son al Gobierno Vasco.

2.2.8 Las Infraestructuras de Servicios y Protección de Cauces (I)

El último epígrafe del Cuadro de Costes se refiere a **dos conceptos diferentes**. Por un lado el conjunto de las redes de **Infraestructuras de Servicios**, de las que se han contemplado para el Plan General, solamente las de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, que son las que pueden tener alguna incidencia directa de carácter económico en las arcas municipales, mientras que el resto de redes, (electricidad, telefonía, fibra óptica, gas, etc.,) se financian directamente por las compañías suministradoras o explotadoras.

Con este criterio se han tenido también en cuenta las circunstancias del alto nivel de autofinanciación adquirido por el **Consorcio de Aguas del Txingudi** desde hace mucho tiempo, de manera que no se han considerado todas aquellas infraestructuras que pueden entrar entre las que se contemplan como responsabilidad compartida del Consorcio, formado por Hondarribia e Irun.

En cambio sí se consideran las **infraestructuras específicas** que sería necesario construir o disponer por razón de los desarrollos urbanísticos, habiendo previsto en principio un reparto entre la iniciativa privada de estos desarrollos y el Ayuntamiento, en la medida que pudiera demostrarse que las nuevas instalaciones también van a servir para cubrir o mejorar déficits de funcionamiento de las redes actuales en lo que se refiere a las zonas de la ciudad ya construidas.

Se trata fundamentalmente del caso de los desarrollos de zonas de actividades económicas en la parte más occidental del municipio, lo que requerirá la ubicación de un **nuevo Depósito de agua** en la colina de **Zabaletako-Gaina**, así como la ampliación de alguna parte de la red básica, como la que corresponde a la calle Araba. Asimismo se han incluido partidas de mantenimiento y mejora de ambas redes, de abastecimiento y saneamiento, por si ello resultase necesario en algunos tramos que pudieran no quedar cubiertos por el Consorcio.

El **otro concepto importante** de este último epígrafe se refiere a la realización de obras de **ordenación de cursos fluviales** así como a las de **prevención de inundaciones** en zonas bajo este riesgo. Se trata de una serie de actuaciones que será necesario llevar a cabo próximamente y que por su naturaleza son asignadas enteramente a inversiones directas de Gobierno Vasco y Diputación de Gipuzkoa. En

su conjunto, este epígrafe representa aproximadamente un **4%** del total de Costes del Plan General y también un porcentaje similar de los Costes asignados al Ayuntamiento.

ACTUACIONES DE CARACTER ESTRUCTURAL QUE SE RECOGEN EN EL PLAN GENERAL (1)			Ayuntamiento	Diputación	Gobierno Vasco	Estado	Otros	COSTES EN MILLONES DE EUROS HASTA 2016					COSTE MILLONES DE EUROS DE 2016 A 2020					COSTES MILLONES DE EUROS DE 2020 A 2024				
Nº ACT	TIPO ACTUACION	COSTE ESTIMADO						Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr	Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr	Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr
A	RED VIARIA ESTRUCTURANTE DE ALTA CAPACIDAD																					
A-1	Ensanchamiento A-8 tramo Ventas - Behobia	24.500.000 €	100%					12,25					7,35					4,90				
A-2	Nuevo Nudo de Acceso A-8 - Centro de Irun	10.000.000 €	100%					7,00					3,00									
A-3	Enlace Nudo A-8 hasta 2ª glorieta Oinaurre	3.325.000 €	25%	75%				0,33	1,00				0,50	1,50								
A-4	Enlace Nudo A-8 hasta glorieta Ribera	2.800.000 €	25%	75%				0,28	0,84				0,42	1,26								
A-5	Actuación pendiente N-1 a N-638 Hondarribia en tº Irun	11.050.000 €	100%										3,32					7,74				
A-6	Rotonda N-1 en Loiola	2.500.000 €	100%										2,50									
A-7	Reajuste Enlace N-1 desde Loiola a la A-8	7.150.000 €	100%										2,15					5,01				
A-8	Desdoblamiento GI-636 tramo Zubimusu - Osinbiribil	5.525.000 €	100%										1,66					3,87				
A-9	Tunel GI-636 bajo FFCC	3.570.000 €	100%										1,07					2,50				
A-10	Nudo GI-636 Plaiaundi - Lope de Irigoyen	5.000.000 €	100%										2,50					2,50				
A-11	Adecuación trazado GI-636 Azkenportu - Behobia	6.300.000 €	100%						4,41				1,89									
A-12	Adecuación trazado GI-636 Pausu - Postetxea	682.500 €	100%						0,68													
TOTAL RED VIARIA ESTRUCTURANTE ALTA CAPACIDAD:		82.402.500 €						0,61	26,18	0,00	0,00	0,00	0,92	28,18	0,00	0,00	0,00	0,00	26,51	0,00	0,00	0,00
V	RED VIARIA ESTRUCTURANTE Y DE DISTRIBUCIÓN GENERAL																					
V-1	Ronda Sur tramo Matxalagain	2.500.000 €	25%				75%	0,16				1,88	0,47									
V-2	Ronda Sur Túnel Matxalagain	4.800.000 €	75%	25%				1,80					1,80	1,20								
V-3	Ronda Sur adecuación calle Alzukaiatz	540.000 €	100%															0,54				
V-4	Ronda Sur tramo Blaia	3.500.000 €	25%				75%	0,22				2,63	0,66									
V-5	Ronda Sur Tunel Blaia	2.500.000 €	75%	25%				0,94					0,94	0,63								
V-6	Ronda Sur adecuación calle Antxo-Ttxipi	1.710.000 €	100%										0,51					1,20				
V-7	Ronda Sur reajuste Glorieta enlace con N-121	1.000.000 €	50%	50%														0,50	0,50			
V-8	Vial Letxunborro / Eskortza - Nudo Porcelanas	1.225.000 €				100%					1,23											
V-9	Puente Eskortza - Porcelanas sobre FFCC	1.190.000 €				75%	25%								0,89	0,30						
V-10	Adecuación Letxunborro (glor. Puiana) - Aldabe mendia	770.000 €	100%					0,54					0,23									
V-11	Adecuación Burniola - Lavanderas	1.925.000 €	100%										0,58					1,35				
V-12	Adecuación Puente FFCC Burniola - Lavanderas	1.700.000 €	25%			75%		0,43			1,28											
V-13	Nuevo Vial Anaka - Sebastián Errazu / Pio XII	2.250.000 €	25%			25%	50%											0,56	0,56	1,13		
V-14	Plataforma sobre Estación FFCC	3.384.000 €				100%									0,85				2,54			
V-15	Adecuación Lope de Irigoyen	360.000 €	100%																0,36			
V-16	Tunel bajo FFCC Lope Irigoyen - Cipriano Larrañaga	1.760.000 €	50%	50%															0,88	0,88		

ACTUACIONES DE CARACTER ESTRUCTURAL QUE SE RECOGEN EN EL PLAN GENERAL (2)			Ayuntamiento	Diputación	Gobierno Vasco	Estado	Otros	COSTES EN MILLONES DE EUROS HASTA 2016					COSTE MILLONES DE EUROS DE 2016 A 2020					COSTES MILLONES DE EUROS DE 2020 A 2024				
Nº ACT	TIPO ACTUACION	COSTE ESTIMADO						Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr	Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr	Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr
RED VIARIA ESTRUCTURANTE Y DE DISTRIBUCIÓN GENERAL (cont.)																						
V-17	Adecuación Lope de Becerra s/ trazado Euskotren	1.026.000 €				100%												0,51				
V-18	Puente peatonal s/ FFCC en Av. Elizatxo / Ventas	425.000 €				100%											0,43					
V-19	Soterramiento Av. Elizatxo en Barón de Oña	1.440.000 €	100%					1,01						0,43								
V-20	Vial Letxunborro / glor. Eskortza - Urđanibia / glor. Puiana	1.400.000 €	100%					0,70						0,70								
V-21	Vial Urđanibia / glorieta Av. Puiana - Jaizubia	1.925.000 €	50%				50%							0,96				0,96				
V-22	Adecuación c/ Araba Este	300.000 €	100%					0,30														
TOTAL RED VIARIA ESTRUCTURANTE DIST. GENERAL:		37.630.000 €						6,08	0,00	0,00	2,50	4,50	7,28	1,83	0,00	2,16	0,81	5,39	1,38	0,00	3,10	2,60
M ACTUACIONES POTENCIACIÓN MOVILIDAD SOSTENIBLE																						
M-1	Nuevo Carril-Bici / Bidegorri zonas urbanas	1.521.000 €	100%					0,46						0,46				0,61				
M-2	Nuevo Carril-Bici / Bidegorri zonas periurbanas y borde	626.160 €	60%	25%		15%		0,11	0,05					0,26	0,11		0,09					
M-3	Refuerzo Bidegorri bajo Plataforma ferroviaria	80.000 €		25%		75%									0,02		0,06					
M-4	Peatonalizaciones	1.500.000 €	100%					0,60						0,45				0,45				
M-5	Reordenación Lineas Transporte Público	1.975.000 €	70%	30%				0,35	0,18					0,35	0,24			0,69	0,18			
M-6	Estación Intermodal de Bus Urbano - Interurbano	2.160.000 €	50%	50%				0,27		0,54				0,27	0,54			0,81	0,54			
M-7	Urbanización / Aparcamiento Plaza San Juan	9.450.000 €	30%		20%	50%		2,13		1,32		3,54		0,71		0,57		1,18				
M-8	Aparcamientos de Barrio	18.000.000 €	10%			90%		0,36				3,24		0,36				3,24	1,08			9,72
TOTAL ACTUACIONES PARA MOVILIDAD SOSTENIBLE:		35.312.160 €						4,00	0,22	1,32	0,00	6,78	2,85	0,91	0,57	1,15	4,42	3,64	0,72	0,00	10,00	9,72
F RED FERROVIARIA ESTRUCTURANTE																						
F-1	Remodelación Estación RENFE y Euskotren	2.000.000 €			10%	90%				0,10	0,90				0,06	0,54			0,04	0,36		
F-2	Acondicionamiento Zona Playa Vías Plaiaundi	1.200.000 €				100%					0,60					0,60						
F-3	Adecuación Estación conjunta en Ventas	1.080.000 €			50%	50%				0,54	0,54											
F-4	Adecuación Estación Euskotren en Puente de Santiago	360.000 €			100%					0,36												
F-5	Nueva Estación Euskotren en Prolongación Araso	432.000 €			100%					0,43												
TOTAL RED FERROVIARIA ESTRUCTURANTE:		5.072.000 €						0,00	0,00	1,43	2,04	0,00	0,00	0,00	0,06	1,14	0,00	0,00	0,00	0,04	0,36	0,00

ACTUACIONES DE CARACTER ESTRUCTURAL QUE SE RECOGEN EN EL PLAN GENERAL (3)			Ayuntamiento	Diputación	Gobierno Vasco	Estado	Otros	COSTES EN MILLONES DE EUROS HASTA 2016					COSTE MILLONES DE EUROS DE 2016 A 2020					COSTES MILLONES DE EUROS DE 2020 A 2024				
Nº ACT	TIPO ACTUACION	COSTE ESTIMADO						Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr	Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr	Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr
E	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE SISTEMA GENERAL																					
E-1	Ampliación Oficinas Ayuntamiento Plaza San Juan	8.000.000 €	70%		30%			4,20		1,80			1,40		0,60							
E-2	1ª planta sótano Plaza San Juan - Estructura Biblioteca	8.100.000 €	60%		20%	20%		4,86		1,62	1,62											
E-3	Auditorio Plaza San Juan	14.600.000 €	60%		20%	20%							2,19		0,73	0,73	6,57	2,19	2,19			
E-4	Nuevo Mercado San Miguel	2.410.800 €	25%				75%	0,60														
E-5	Museo Menchu Gal - Pintores del Bidasoa	2.100.000 €	40%		30%	30%		0,42		0,32	0,32		0,42		0,32	0,32						
E-6	Casa - Museo Oteiza	1.000.000 €	40%		30%	30%							0,40		0,30	0,30						
E-7	Biblioteca Municipal Acondicionamiento	3.600.000 €	50%		50%			0,72		1,08			1,08		0,72							
E-8	Equipamiento Deportivo en actuación de Zubieta	8.400.000 €	50%	30%	20%			1,68	1,01	0,67			2,52	1,51	1,01							
E-9	Equipamiento Deportivo Puiana	2.250.000 €	75%	25%									0,84	0,28			0,84	0,28				
E-10	Ampliación Polideportivo Azken Portu	4.860.000 €	75%	25%				3,65	1,22													
E-11	Equipamiento Deportivo Arbes	2.250.000 €	75%	25%				1,69	0,56													
E-12	Palacio Deportes Kostorbe	10.080.000 €	50%	50%													5,04	5,04				
E-13	Reubicación y ampliación Stadium Gal	8.694.000 €	40%			60%							2,78			4,17	0,70		1,04			
E-14	Frontón Profesional Urantzu	4.320.000 €	75%			25%											3,24		1,08			
E-15	Traslado instalaciones Centro Hípico	2.940.000 €				100%					2,94											
E-16	Equipamiento Universitario/ Centro Investigación	15.600.000 €	30%			70%							2,34			5,46	2,34		5,46			
E-17	Ampliación C.E.S. Plaiaundi Ciclos Formativos	4.800.000 €			100%					3,36					1,44							
E-18	C.E.S. en Txenperenea	7.680.000 €			100%														7,68			
E-19	Equipamiento Escolar Gazteluzar	4.800.000 €			100%														4,80			
E-20	Ampliación Hospital Comarcal	9.720.000 €			100%										7,78				1,94			
E-21	Ambulatorio zona Oeste (Oinurre)	2.560.000 €			100%					2,56												
E-22	Centro Civico Palmera	4.050.000 €	100%					2,03					2,03									
E-23	Centro Civico San Miguel en antiguo Mercado	1.600.000 €	100%														1,60					
E-24	Asitencial Apartamentos Tutelados	1.650.000 €	100%										0,83				0,83					
E-25	Asistencial Residencia Mayores	3.500.000 €				100%										3,50						
TOTAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		139.564.800 €						19,84	2,79	11,41	1,94	4,75	16,83	1,79	12,89	1,35	13,13	21,15	5,32	16,61	2,19	7,58

ACTUACIONES DE CARACTER ESTRUCTURAL QUE SE RECOGEN EN EL PLAN GENERAL (4)			Ayuntamiento	Diputación	Gobierno Vasco	Estado	Otros	COSTES EN MILLONES DE EUROS HASTA 2016					COSTE MILLONES DE EUROS DE 2016 A 2020					COSTES MILLONES DE EUROS DE 2020 A 2024				
Nº ACT	TIPO ACTUACION	COSTE ESTIMADO						Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr	Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr	Ayto	Dip	G.V.	Est	Otr
L	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE SISTEMA GENERAL																					
L-1	Urbanización restante Parque Gain-Gainea	5.200.000 €	100%					2,60					2,60									
L-2	Urbanización Parque Osinbiribil	10.095.000 €	30%		50%	20%							1,51		2,52	1,01		1,51				
L-3	Urbanización Ampliación Parque Maria Luisa	352.500 €	100%					0,35														
L-4	Urbanización Ribera Bidasoa Artia - Behobia	1.170.000 €	30%			70%							0,35			0,82						
L-5	Urbanización Complementaria Parque Matxalagain	3.060.000 €	100%										1,53					1,53				
L-6	Urbanización Complementaria Parque Blaia	2.655.000 €	100%										1,33					1,33				
L-7	Renaturalización zona deportiva Plaiaundi	1.080.000 €	25%		75%								0,27		0,81							
L-8	Renaturalización nueva zona Zubimusu - Plaiaundi	1.200.000 €			100%													1,20				
TOTAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS:		24.812.500 €						2,95	0,00	0,00	0,00	0,00	7,59	0,00	3,33	1,83	0,00	4,37				
R	ACTUACIONES EN SUELO RURAL																					
R-1	Plan Especial Valle de Ibarrola - Meaka y actuaciones	1.350.000 €	20%	60%	20%								0,08	0,24	0,08			0,19				
R-2	Plan Especial Valle de Olaberria y actuaciones	1.800.000 €	20%	60%	20%								0,18	0,54	0,18			0,18				
R-3	Adecuación Corredor zona Arasoko Gaina y Zapparazpi	450.000 €	25%		75%													0,11				
TOTAL ACTUACIONES EN SUELO RURAL:		3.600.000 €						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,26	0,78	0,26	1,00	0,00	0,48				
I	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y CAUCES																					
I-1	Depósito Agua en Zabaletako Gaina	2.000.000 €	50%				50%	1,00														
I-2	Estación Bombeo Zabaletako Gaina	1.500.000 €	50%				50%											0,75				
I-3	Conducciones a Depósito Zabaletako Gaina	1.100.000 €	50%				50%											0,55				
I-4	Ampliación Red Abastecimiento c/ Araba	770.000 €	100%										0,39					0,39				
I-5	Mejoras Red de Abastecimiento no repercut. Consorcio	550.000 €	100%					0,17					0,17					0,22				
I-6	Mejoras Red de Saneamiento no repercut. Consorcio	700.000 €	100%					0,21					0,21					0,28				
I-7	Ordenación cursos fluviales / Prevención inundaciones	5.000.000 €		30%	70%				1,50	3,50												
TOTAL REDES INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS:		11.620.000 €						1,38	1,50	3,50	0,00	1,00	0,76	0,00	0,00	1,00	0,00	2,19				
TOTAL ACTUACIONES PLAN GENERAL DE IRUN		340.013.960 €						34,87	30,69	17,66	6,48	17,03	36,49	33,49	17,11	6,63	18,36	37,22				

CUADRO RESUMEN POR EPÍGRAFES Y ORGANISMOS

COSTES TOTALES ASIGNADOS AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN SEGÚN EPIGRAFES Y ORGANISMOS	COSTE TOTAL Y PORCENTAJE POR EPIGRAFES		Ayuntamiento	Diputación	Gobierno Vasco	Estado	Otros					
RED VIARIA ESTRUCTURANTE DE ALTA CAPACIDAD	82.402.500 €	24,24%	1.531.250	2%	80.871.250	98%	0	0%	0	0%		
RED VIARIA ESTRUCTURANTE Y DE DISTRIBUCIÓN GENERAL	37.630.000 €	11,07%	18.750.000	50%	3.205.000	9%	0	0%	7.764.000	21%	7.911.000	21%
ACTUACIONES POTENCIACIÓN MOVILIDAD SOSTENIBLE	35.312.160 €	10,39%	10.494.196	30%	1.849.040	5%	1.890.000	5%	153.924	0%	20.925.000	59%
RED FERROVIARIA ESTRUCTURANTE	5.072.000 €	1,49%	0	0%	0	0%	1.532.000	30%	3.540.000	70%	0	0%
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE SISTEMA GENERAL	139.564.800 €	41,05%	57.820.300	41%	9.900.000	7%	40.910.000	29%	5.470.000	4%	25.464.500	18%
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE SISTEMA GENERAL	24.812.500 €	7,30%	14.917.000	60%	0	0%	7.057.500	28%	2.838.000	11%	0	0%
ACTUACIONES EN SUELO RURAL	3.600.000 €	1,06%	742.500	21%	1.890.000	53%	967.500	27%	0	0%	0	0%
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y CAUCES	11.620.000 €	3,42%	4.320.000	37%	1.500.000	13%	3.500.000	30%	0	0%	2.300.000	20%
TOTAL ACTUACIONES PLAN GENERAL DE IRUN	340.013.960 €	100,00%	108.575.246	32%	99.215.290	29%	55.857.000	16%	19.765.924	6%	56.600.500	17%
MEDIA ANUAL DE ASIGNACIÓN POR ORGANISMOS	28.334.497 €		9.047.937 €		8.267.941 €		4.654.750 €		1.647.160 €		4.716.708 €	
<i>EQUIVALENCIA EN PESETAS DE 2000</i>	<i>4.704 mill. pts</i>		<i>1.502 mill. pts</i>		<i>1.372 mill. pts</i>		<i>773 mill. pts</i>		<i>273 mill. pts</i>		<i>783 mill. pts</i>	

Los porcentajes del Coste Total por Epígrafes, se lee en vertical en su columna.

Los porcentajes por Organismos se refieren a su participación en cada Epígrafe, es decir, se deben leer en filas.

2.3 RESUMEN DE LA ASIGNACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN PREVISTOS

En el Cuadro anterior se puede apreciar la asignación general de Costes del Plan según los principales epígrafes y de acuerdo a las diversas entidades públicas y/o privadas. El **Ayuntamiento** debería asumir durante los 12 años de ejecución del Plan General en torno a la **tercera parte de las inversiones necesarias**, la **Diputación de Gipuzkoa** un porcentaje cercano al **30%**, el **Gobierno Vasco** algo más del **15%** y la **Administración del Estado** un **6%**. El resto correspondería a la iniciativa privada en el momento de realizarse los desarrollos urbanísticos.

En el **Cuadro** a continuación se refleja para **sólo el Ayuntamiento**, el detalle por Epígrafes y el porcentaje que representa cada Epígrafe respecto de la inversión total necesaria de la Hacienda Local en los 12 años de ejecución del Plan.

El **reparto** entre las distintas **categorías de intervención**, refleja lo que ya se ha visto en detalle, es decir, que el mayor esfuerzo estará reflejado en los Equipamientos Públicos, que se llevan algo más de la mitad de todo el coste del Plan, siendo las inversiones para la Red Viaria Estructurante de competencia municipal y para los Espacios Libres de Sistema General las dos partidas siguientes en importancia, a las que le siguen las actuaciones de potenciación de la movilidad sostenible.

ASIGNACIÓN AL AYUNTAMIENTO DE COSTES TOTALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN SEGÚN EPIGRAFES		
RED VIARIA ESTRUCTURANTE DE ALTA CAPACIDAD	1.531.250	1%
RED VIARIA ESTRUCTURANTE Y DE DISTRIBUCIÓN GENERAL	18.750.000	17%
ACTUACIONES POTENCIACIÓN MOVILIDAD SOSTENIBLE	10.494.196	10%
RED FERROVIARIA ESTRUCTURANTE	0	0%
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE SISTEMA GENERAL	57.820.300	53%
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE SISTEMA GENERAL	14.917.000	14%
ACTUACIONES EN SUELO RURAL	742.500	1%
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y CAUCES	4.320.000	4%
TOTAL ACTUACIONES ASIGNADAS AL AYUNTAMIENTO	108.575.246	100%

2.4 CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN DE LOS COSTES DE ACTUACIONES ESTRUCTURALES

Se ha considerado que el conjunto de las propuestas del Plan General, y no solo las actuaciones de carácter estructural, se extendían a un **plazo de al menos tres cuatrienios**. Por ello y en lo que se refiere a estas actuaciones singulares, su ejecución podrá extenderse a lo largo de todo ese período temporal. Ahora bien, desde el momento en que el nuevo Plan inicia su desarrollo es muy difícil establecer con fiabilidad un reparto de las actuaciones, que pueda servir realmente para adoptar las correspondientes opciones de programación o presupuestarias.

Si ya resulta difícil comprometer programaciones de carácter bianual o trienal, mucho más aún lo sería en el caso de un período tan dilatado. No se trata por tanto en ningún momento de establecer una programación rígida y tampoco de generar ninguna vinculación o predeterminación en este sentido. Lo que más importa es encajar el conjunto de las actuaciones en las **normales capacidades presupuestarias** y de inversión de las distintas administraciones, repartiendo las actuaciones y las asignaciones por organismos de manera que su **encaje temporal sea factible**.

Se ha adoptado por tanto el cuatrienio como **unidad de período temporal** en el que se puede ejecutar una determinada intervención, sin entrar a una subdivisión más pormenorizada, es decir, sin realizar asignaciones por años o por bienios, ni siquiera en el caso de los primeros de ejecución del Plan. De esta manera se pueden repartir los costes en tres períodos sucesivos de igual duración cada uno, que vendrían a corresponder a criterios clásicos en las programaciones de los Planes Generales.

Así, el **primer cuatrienio**, que se desarrollaría entre los años presupuestarios **2012–2016**, sería el que correspondería a las actuaciones más urgentes o más inmediatas, así como a las actuaciones que, en razón de compromisos ya adquiridos o de su evidente necesidad, van a iniciarse o ponerse en marcha más en breve. El **segundo cuatrienio**, que corresponde a los años **2016–2020**, debería recoger las actuaciones a más **largo plazo**, aquellas que no son urgentes pero que forman parte del contenido necesario para cubrir las necesidades de la ciudad y de los desarrollos urbanísticos que vayan a ejecutarse en los primeros años de puesta en marcha del Plan.

En cambio el **tercer cuatrienio**, el que corresponde a los años **2020-2024**, sería más bien el destinado a realizar las actuaciones que habitualmente se consideraban **fuera de programa** o a **muy largo plazo**, aquellas cuya demanda se planteará una vez se hayan ido ejecutando y terminando las principales operaciones de transformación urbanística. El **reparto de las actuaciones** se ha incluido en la parte derecha de los

cuadros de Listados de Costes, en los que se reflejan los tres cuatrienios y se hace una asignación por organismos. En el cuadro, y para facilitar su lectura, la valoración se hace en millones de euros.

Algunas actuaciones, bien por su complejidad o bien por la dificultad de establecer en qué momento podría iniciarse y concluirse, han sido **repartidas en dos cuatrienios sucesivos**. Aun a pesar del carácter exclusivamente orientativo de esta programación, se ha procurado **equilibrar** los tres períodos cuatrienales tanto a nivel global de todos los epígrafes, como a nivel de las asignaciones a cada organismo, de forma que no se introduzca desde este ejercicio proyectivo del Plan ninguna tendencia o anomalía, buscando en todo momento **garantizar en la medida de lo posible** desde un Plan General la **viabilidad del conjunto de las propuestas**.

Por ello se refleja en el siguiente Cuadro la **asignación total** y una estimación de las inversiones o esfuerzos presupuestarios que sería necesario realizar **anualmente**, por ser ésta en cambio una **referencia habitual** y fácilmente entendible. Como se comprobará, el reparto por períodos resulta bastante equilibrado.

COSTES TOTALES ASIGNADOS AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN Y COSTES CUATRIENALES EN MILES DE EUROS					
Ayuntamiento de Irun	Diputación Gipuzkoa	Gobierno Vasco	Administración Estado	Otros / Privados	CONCEPTO
108.575	99.215	55.857	19.766	56.601	TOTAL PLAN
9.048	8.268	4.655	1.647	4.717	MEDIA TOTAL ANUAL
8.716	7.673	4.416	1.619	4.258	MEDIA ANUAL 2012 A 2016
9.123	8.373	4.278	1.658	4.591	MEDIA ANUAL 2016 A 2020
9.305	8.758	5.271	1.665	5.301	MEDIA ANUAL 2020 A 2024

3.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

3.1 CRITERIOS APLICABLES A LA PONDERACIÓN DE USOS

3.1.1 El concepto de Coeficientes de Ponderación de Usos

La Memoria de Viabilidad Económico-Financiera y de Sostenibilidad Económica establece los coeficientes de ponderación, como **parámetros necesarios** para concretar, cuando y como legalmente proceda, la evaluación económica de las distintas propuestas de actuaciones tanto estructurales como pormenorizadas, así como la evaluación de los contenidos de ordenación propios del Plan General. Los coeficientes de ponderación, que se adjuntan en **Tabla al final de este capítulo**, expresan la relación de los distintos valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uso, tipología y en su caso régimen de protección, señalados por el Plan.

Efectivamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.f de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30/6/2006, en el contexto de la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse los coeficientes de ponderación o en su caso de homogeneización de usos, aplicables tanto en **suelo urbano** como en los ámbitos de **suelo urbanizable sectorizado** si el Plan establece en ellos su ordenación urbanística pormenorizada.

La fijación de los coeficientes de ponderación se basa en la determinación de los correspondientes **valores de repercusión del suelo urbanizado** para cada uno de los usos, tipologías edificatorias y regímenes de promoción o protección resultantes del planeamiento urbanístico, y todo ello calculado en el contexto global del análisis económico acometido en este Plan General. Esto significa que los coeficientes de ponderación vienen fijados a partir de los mencionados valores de repercusión.

Según establece la vigente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, los coeficientes de ponderación u homogeneización expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquél que se defina como **característico** de cada uno de los ámbitos objeto de determinación de aquellos.

En el caso concreto de la ciudad de Irun, y tal como se explica y justifica más adelante, se ha optado por delimitar un **ámbito único** a los efectos de la aplicación de los Coeficientes de Ponderación, abarcando el conjunto del suelo urbano consolidado. Por otro lado, **no se señalan en el Plan General** ámbitos de suelo urbanizable con determinación vinculante de la ordenación urbanística pormenorizada por lo que la aplicación directa de los Coeficientes se limitará al suelo urbano consolidado.

3.1.2 Los valores de repercusión del suelo en usos residenciales en regimen de protección

Cuando se trata de **homogenizar usos residenciales** y asociados a la residencia (viviendas, aparcamientos y trasteros), se han de diferenciar dos situaciones bien distintas, que se trate de edificabilidades de uso residencial sujeto a alguno de los **regímenes de protección pública** que permiten determinar o tasar sus precios máximos de venta o alquiler o que se trate de edificabilidades residenciales de **promoción privada** en regimen de viviendas libres.

La razón es que la determinación de los valores de repercusión del suelo correspondientes a estos diferentes tipos de aprovechamiento ha de atender, en el caso de los regímenes de protección pública a lo dispuesto en la **normativa reguladora** correspondiente. En cambio, en el caso de los aprovechamientos residenciales de promoción libre, sus precios de venta vienen determinados por el **valor del mercado** inmobiliario de la oferta y la demanda.

De acuerdo con lo establecido de forma general en la Ley Estatal de Suelo de 28 de mayo de 2007, para la obtención del valor de repercusión del suelo ya urbanizado en relación con la edificabilidad urbanística que sobre el mismo se haya establecido por el Plan General, se ha de emplear el denominado **método residual estático**. Por otra parte y mientras no se desarrolle reglamentariamente dicha Ley en materia de valoración y en lo que no sea incompatible con ella, se ha de estar a las normas contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposiciones que pudieran sustituirlas.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma las normas básicas en las que se regulan diversas determinaciones y que inciden directamente en este tipo de valoraciones son, por un lado, el Decreto 315, de 30 de diciembre de 2002, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y las **actualizaciones anuales** de los precios máximos de venta de los referidos productos protegidos, y por otro lado la Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

De acuerdo con esta normativa sectorial, en los aprovechamientos residenciales de **protección oficial de régimen general**, la repercusión máxima del suelo urbanizado, o sea, el valor de los terrenos incluido coste total de las cargas de urbanización es del 20% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos. En base a ello, la

determinación de la repercusión del suelo urbanizado en estos casos se calcula de la manera siguiente:

$$\mathbf{VRSU = VMV \times Cs \times 0,20}$$

Donde “**VRSU**” es el valor de repercusión del suelo urbanizado, “**VMV**” es el valor máximo en venta legalmente establecido, que se aplica sobre metro cuadrado útil y “**Cs**” el coeficiente de relación entre la superficie construida y la superficie útil de las edificaciones, en atención al destino de estas y/o de sus distintas partes a los correspondientes usos. Esta determinación es necesaria porque el precio máximo en venta legalmente fijado para los aprovechamientos residenciales en régimen de protección tiene como referencia la **superficie útil** y no la construida.

Los valores y parámetros empleados en el cálculo de los Coeficientes de Ponderación aplicables en Irun, se han reflejado en las respectivas **Tablas**, que figuran al final de este capítulo. En el caso concreto de la Vivienda de Protección Oficial de propiedad plena, se han adaptado los precios de venta a la última disposición del Gobierno Vasco que ha elevado este valor en un 12%.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que según las disposiciones vigentes en el momento de redactar el Plan General, el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial puede incrementarse un 10% cuando las mismas tengan una **superficie útil igual o inferior a 75 m²**. Como el tamaño medio de vivienda establecido en el presente Plan General para el uso y tipología edificatoria características de los productos de protección oficial no supera esta superficie útil, al coeficiente de este uso y régimen de promoción se le aplica el 10% de incremento en el precio máximo de venta.

Dada la escasa existencia de mercado inmobiliario de **plazas de aparcamiento** en ámbitos destinados a usos de actividades económicas, se ha propuesto de forma general un coeficiente para este uso similar al que resulta para el uso de aparcamiento vinculado a la vivienda de protección oficial, no obstante lo cual se podrá proceder a su reajuste, actualización o adaptación a las circunstancias concretas de cada ámbito en los posteriores instrumentos de equidistribución.

3.1.3 Los valores de repercusión del suelo en usos de promoción libre

Para los usos de promoción libre se debe de estar igualmente de acuerdo con lo establecido de forma general en la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007, que fija el denominado **método residual estático** para la obtención del valor de repercusión del suelo ya urbanizado en relación con la edificabilidad urbanística que sobre el mismo se haya establecido por el Plan General, así como de acuerdo con las normas contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposiciones que pudieran sustituirlas.

Para los usos en regimen de promoción libre, el método residual por el procedimiento estático se materializa según la fórmula siguiente:

$$F = VM \times (1 - B) - \Sigma CC$$

Donde “**F**” es el valor del terreno, “**VM**” el valor en venta del inmueble como edificio terminado, que en nuestra metodología de cálculo se ha referido al metro cuadrado construido, “**B**” el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno y “**CC**” el conjunto de gastos y costes necesarios para la ejecución de la edificación y su promoción.

En relación con los **valores medios de venta** se han tomado los últimos datos ofrecidos por el mercado inmobiliario de producto nuevo, para cada uno de los usos considerados en el Plan General. Por otro lado, conforme a la Orden EHA/3011/2007, por la que se modifica la anterior Orden ECO/805/2003, los **márgenes de beneficio del promotor**, sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades, para los usos considerados, no pueden ser inferiores al 18% para el Uso de vivienda de primera residencia; 21% para el Uso de oficinas; 24% para el Uso Terciario de tipo comercial; 27% par los Usos industriales y de actividades productivas y 20% para el Uso de aparcamiento.

Para los cálculos de Coeficientes de Ponderación que se incorporan en esta Memoria se han adoptado estos márgenes mínimos como los márgenes del promotor a los efectos de determinar los valores de repercusión del suelo urbanizado correspondientes a los diversos usos de promoción libre considerados, y ello fundamentalmente en base a la situación actual del mercado de la construcción.

Por otra parte y en relación a los **gastos** considerados para la efectiva materialización de la edificación, se ha tomado como referencia de los costes medios del actual mercado de la construcción los que se deben aplicar como costes de construcción de

la edificación, incluyéndose las tasas e impuestos municipales, honorarios profesionales, gastos generales y el beneficio industrial del constructor. En cuanto a los gastos de promoción y siguiendo lo establecido en la formulación del método residual estático de la normativa catastral, dichos gastos se han establecido en el 15% de los costes de edificación y adquisición de suelo urbanizado.

3.1.4 Los parámetros utilizados para determinar los coeficientes de ponderación

Aunque las Leyes y Ordenes autonómicas establecen con bastante claridad los parámetros que deben considerarse en el cálculo y determinación de los Coeficientes de Ponderación, es conveniente **explicar y justificar la metodología concreta** que se ha seguido desde esta Memoria de Viabilidad Económico Financiera, para obtener estos valores. Por ello, a continuación de la Tabla de Coeficientes se ha incluido otra **Tabla** en la que se exponen los **principales parámetros relacionados** con su cálculo. A continuación se exponen algunas **aclaraciones** respecto a los conceptos utilizados.

Primeramente hay que señalar que la Tabla está concebida para la obtención de los Coeficientes de Ponderación **aplicables en suelo urbano consolidado** por la ordenación. Para indicar los Usos y Tipologías considerados en esta situación, se han tomado por un lado todas las **Tipologías Urbanísticas** que coinciden con las Ordenanzas aplicables al suelo urbano, para a continuación distinguir los **Usos** a los que se corresponden dichas Tipologías.

En el caso concreto de los **usos residenciales** y los vinculados a estos usos residenciales, como **bajos comerciales, aparcamientos y aprovechamiento bajo rasante**, se ha contemplado de forma separada los que están sujetos a los distintos Regímenes de protección del precio final de venta, de los que corresponden a promociones libres, no sujetas por tanto a un precio final prefijado. En los primeros casos, **la Tipología no puede corresponder a una Ordenanza** determinada porque la Ordenanza Urbanística refleja el tipo y modo constructivo de las formas edificadas, no el uso concreto de esos edificios o de las distintas partes de los mismos, como tampoco existe una ordenanza urbanística que identifique los bajos comerciales dentro de una edificación ni los aparcamientos o los aprovechamientos bajo la rasante de una edificación residencial.

Por estas razones, y para adecuar la Tabla de Coeficientes al objetivo del mandato legal, se ha preferido identificar las distintas situaciones mediante una **columna de doble entrada**: la **Tipología**, o tipo de régimen de vivienda protegida en su caso, en la

columna de la izquierda, y a la derecha los **Usos** que corresponde tratar de forma individualizada. Esta diferenciación no se produce ya en el resto de Tipologías – Usos de carácter no residencial, pues en éstas coinciden ambos conceptos.

Por otra parte, y para no hacer excesivamente arbitraria la determinación de los Coeficientes de Ponderación, se ha optado por **considerar similares**, en cuanto a la **repercusión del valor del suelo**, determinadas Tipologías no residenciales, como por ejemplo las distintas clases de **tipologías terciarias** que implican una edificación y un **aprovechamiento intensivos** (Terciario Comercial TC, Terciario de Oficinas TO, Terciario Hotelero TH, Terciario Parque Tecnológico TP), sin embargo distintos de otro grupo de **Tipologías de usos terciarios** con una ocupación del suelo más **extensiva** (Terciario de Transportes TT, Terciario de Espectáculos TE), o de los más específicos de Terciarios de Garaje TK.

Lo mismo sucede con las **Tipologías Industriales**, en la que las dos Tipologías de Industria Colectiva IC, e Industria en Parcela IP, han sido consideradas similares a los efectos de la repercusión del valor del suelo, o en el de las dos Tipologías de **Equipamiento Privado** que implican un aprovechamiento edificatorio intensivo, los EP y E's, es decir Equipamientos privados diversos, distintos no obstante del Equipamiento Deportivo Privado, EJ, que tiene otra valoración. Finalmente y para cumplir con los objetivos instrumentales de los Coeficientes de Ponderación, se han contemplado como situaciones distintas, los **bajos comerciales** en edificios de otro uso, los **aparcamientos bajo rasante** según el tipo de Uso al que están asociados y el **aprovechamiento bajo rasante** sin especificar.

Se opta por asimilar los **aparcamientos bajo rasante** que pudieran construirse en las **zonas de Actividades Económicas** a los aparcamientos asociados al regimen de vivienda de protección, con el objeto de propiciar la dotación y construcción de este tipo de aparcamientos en zonas de este tipo que tienen una gran demanda y en algunos casos déficit de plazas de aparcamiento.

En cuanto al dato de los Costes de **Construcción por contrata**, se ha tomado la media de los que se han venido manejando en los dos últimos años, siendo éste uno de los parámetros que estará **sujeto a revisión** cuando se realicen por la administración municipal las actualizaciones bienales de los Coeficientes de Ponderación, que se establecen más adelante.

El dato de **Repercusión Estimada del Coste de Urbanización** sobre metro cuadrado construido de techo, en euros / m², es un dato complementario de tipo informativo que puede variar al cabo del tiempo y que no interviene directamente en la obtención

de los Coeficientes de Ponderación. Para los Usos/Tipologías de **regimen de vivienda protegida** o aparcamientos y bajo rasantes asimilados no se ha introducido ningún dato pues lo que se establece legalmente es la repercusión del coste del suelo urbanizado, no de sólo la del coste de la urbanización. En el caso del resto de Usos/Tipologías de **regimen libre** y siempre con ese carácter meramente informativo podrá actualizarse pues estos costes pueden variar, tratándose de un valor que se suele manejar de manera corriente entre los profesionales de la construcción.

El parámetro del **Beneficio Neto del Promotor** corresponde a los valores utilizados para el Cálculo del Coeficiente de Ponderación y siempre han de ser superiores a los mínimos señalados en la Orden EHA/3011/2007, no procediendo tampoco aquí aplicar este concepto en los Usos/Tipologías de régimen protegido, por idénticas razones a las ya comentadas. Es un dato que se puede modificar en la medida que se estime conveniente.

En cuanto a los parámetros de **Valor en Venta**, tanto en metro cuadrado construido de techo, m^2t , como en metro cuadrado útil de techo, m^2ut , se vuelve a diferenciar las dos situaciones, puesto que en los Usos/Tipologías de régimen protegido, estos valores están fijados reglamentariamente en relación al metro cuadrado útil, mientras que en los de régimen libre dependen de los precios de mercado y se suelen medir en relación al metro cuadrado construido.

En el primer caso para las **viviendas de régimen protegido**, se han introducido los datos teniendo en cuenta las superficies medias de esos tipos de viviendas, así como las **mayoraciones** admitidas por la Ley para los primeros 45 $m^2 ut$, los que se encuentran entre 45 m^2ut y 60 m^2ut , y las superficies útiles construidas por encima de 60 m^2ut , que no tienen mayoración. Los datos de valor en venta por m^2t construido, son por tanto un resultado de multiplicar el valor del m^2ut útil por el coeficiente C_s o porcentaje de sup. útil respecto a sup. construida

En el segundo caso, para las **edificaciones en régimen libre** se han analizado las medias de los precios de venta para cada Uso/Tipología en los últimos años, precios que en este caso se suelen considerar en función de los metros cuadrados construidos, por lo que aquí se ha operado al revés, es decir, que los datos de valor en venta por m^2ut son un resultado en función de la aplicación de la inversa del C_s a los datos del valor en venta por m^2t . Ambas series de parámetros están por tanto **sujetos a revisión** cuando se realicen las actualizaciones bienales de los Coeficientes de Ponderación.

El **Precio por Unidad de Vivienda o Elemento**, es un dato automático de la Tabla que sólo tiene un valor informativo de referencia y que está vinculado a la columna, y por tanto al dato, de los **metros cuadrados construidos** de media para cada Uso/Tipología, pudiendo lógicamente variar en su aplicación en función de la superficie concreta de cada vivienda o elemento. Se ha adoptado el criterio de aplicar la **media de superficie de vivienda** en edificios colectivos a los 85 m^{2t} que establece la normativa del Plan General para la VPO de régimen general y 70 m^{2t} para la tipología RA en casco antiguo, a los 85 m^{2t} que establece la normativa del Plan General para el resto de tipologías residenciales de vivienda colectiva y a los 110 m^{2t} que establece para las tipologías residenciales de vivienda unifamiliar, y todo ello lógicamente con independencia de la superficie real que corresponda a cada caso concreto, ya que ello no influye en el Cálculo de los Coeficientes de Ponderación. Para los **usos no residenciales**, es decir, industriales, terciarios y de equipamiento, se ha tomado como referencia una unidad de 100 m^{2t}, es decir, de cien metros construidos para cada uso.

Para el dato de **Porcentaje de superficie útil respecto a la superficie construida**, para los Usos/Tipologías residenciales, se ha empleado el coeficiente de 1/1,3 (equivalente a aplicar el porcentaje de 76,92%), proveniente de la vigente normativa catastral para este uso en edificaciones plurifamiliares. También se ha adoptado este valor para el resto de los Usos/Tipologías, salvo las de bajo rasante y aparcamientos.

La **columna más importante** de la Tabla a los efectos del Cálculo de los Coeficientes de Ponderación es la denominada **Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado**, que se refleja en euros sobre metro cuadrado construido de techo, euros / m^{2t}. La razón estriba en que son estos los valores que es necesario tomar para el establecimiento de los Coeficientes de Ponderación. El cálculo se hace automáticamente en la Tabla, en función del resto de parámetros establecidos, que se acaban de referir y en este cálculo, y para todos los Usos / Tipologías se aplica la repercusión del **15%** sobre los costes de edificación y adquisición de suelo urbanizado correspondiente a los **gastos de promoción**, tal como establece la normativa catastral en la formulación del método residual estático.

Los datos de esta columna quedarán automáticamente **actualizados** en función de la actualización de los parámetros: Coste de Construcción "CC", Valor en Venta m^{2t} o m^{2ut}, y Beneficio de Promotor "Cs", así como la máxima repercusión del suelo urbanizado sobre el m^{2ut}, según los que se establezcan reglamentariamente para las viviendas de régimen protegido o los valores de mercado. En el caso del Régimen de Protección de Vivienda Tasada de promoción municipal, se utiliza el porcentaje del 30% de máxima repercusión del suelo urbanizado.

Las dos últimas columnas son también datos calculados automáticamente y sólo tienen carácter informativo para servir de referencia, esto es, el **Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado sobre Vivienda o cada 100 m²t**, que se refleja en euros por unidad de Vivienda o por cada 100 m²t de un uso determinado, tal como se ha explicado más arriba, así como el **Porcentaje de Repercusión del Suelo Urbanizado sobre el metro cuadrado construido**, que es una variable que también sirve como referencia y que para el caso del régimen protegido viene establecida automáticamente por Ley.

Para el cálculo de estos Coeficientes de Ponderación no se ha contemplado el aprovechamiento específico pues su aplicación es general y sólo interviene sobre el metro cuadrado construido o útil, por lo que los resultados de las dos últimas columnas sólo tienen un **valor comparativo**, pero no absoluto en sí.

3.1.5 El ámbito territorial único de referencia para determinar los coeficientes de ponderación

A los efectos de la determinación de los Coeficientes de Ponderación, se considera que el conjunto del medio urbano de los suelos urbanos consolidados de la ciudad forma un **ámbito homogéneo de valor**, en el que los valores en venta de los distintos aprovechamientos lucrativos para los distintos usos responden a unos **mismos parámetros** de ubicación, accesibilidad, calidad edificatoria, etc.

Efectivamente, analizado en profundidad el tejido urbanístico de Irun, y siguiendo la misma pauta que se había utilizado en **el anterior Plan General** para el establecimiento de una misma tabla de valores de Coeficientes de Homogeneización, no se han encontrado diferencias suficientemente significativas entre unas zonas y otras para ninguno de los valores de venta. Además, se estima que el tamaño del conjunto de la ciudad y su peculiar **estructura relativamente homogénea** en cuanto a la distribución de los usos, no permite realmente establecer con suficiente garantía ese nivel de diferencias.

De hecho, y aunque lógicamente de cualquier estudio de mercado siempre surge alguna variación, no ha sido posible verificar ni la **persistencia** en el tiempo de esas diferencias, ni su **extensión** a una determinada zona identificable o barrio de la ciudad, ni su **vinculación real** con datos objetivos como el de accesibilidad o situación, siendo más bien la expresión de circunstancias muy particulares ligadas a una determinada promoción inmobiliaria o a una casuística muy local de la que no era razonable extraer ningún parámetro consecuente.

Hay que llamar además la atención sobre el **riesgo** que se corre de introducir en el mercado inmobiliario **factores de distorsión** aleatorios y extraños a la realidad de lo construido, por el mero hecho del establecimiento de unos Coeficientes de Ponderación que resultasen distintos según unas u otras zonas de la ciudad sin poder basarse en una diferencia real de apreciación de esas zonas. Hay incluso que evitar que en las **futuras actualizaciones** de los Coeficientes de Ponderación se pudiera caer en este tipo de errores, pues la inevitable aleatoriedad de todo cálculo en este sentido tendría como consecuencia **modificar artificialmente** los valores de repercusión del suelo.

No hay que olvidar a este respecto que uno de los **criterios de sostenibilidad** que se pretenden aplicar desde el Plan General de Irun es el de considerar la **progresiva homogeneización** de servicios, accesibilidad, dotaciones, espacios libres y calidad de vida a todos los barrios y zonas de la ciudad, mejorando aquellas situaciones deficitarias para obtener el mayor **igualamiento en el conjunto de condiciones** de cada área. Esta es una razón adicional, y desde luego no la menos importante, para seguir considerando toda la ciudad como **área única** a los efectos de la aplicación de los Coeficientes de Ponderación, al igual que ya se hizo en el planeamiento anterior.

Por otro lado y según prevé la Ley, los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto del valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como **característico o mayoritario** del ámbito territorial de cálculo de los mismos. En consecuencia, a la hora de determinar el uso característico del ámbito territorial único, y con independencia de la difícil verificación de cuál ha de ser el mayoritario en el suelo urbano consolidado, se ha adoptado como criterio adoptar el correspondiente a la **vivienda de protección oficial de régimen general**, lo que permitirá una fácil y rápida comparación de los coeficientes que resulten para el resto de usos y regímenes.

Esta elección como uso característico tiene **varias ventajas**: estar presente en la mayor parte de las zonas residenciales de Irun, responder a un uso cuyo valor de repercusión del suelo urbanizado no difiera al estar señalado reglamentariamente, así como tratarse de un valor de repercusión de suelo que, en atención a la regulación pública del precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial, se va actualizando anualmente. Con ello se garantiza además una progresiva **actualización proporcional** del resto de los usos ponderados, y dada su paulatina evolución, permite controlar los cambios bruscos o de carácter especulativo de la repercusión de los valores del suelo.

3.1.6 Criterios específicos de aplicación y actualización de los coeficientes de ponderación

Resulta necesario completar los criterios generales de determinación de los coeficientes de ponderación expuestos hasta aquí, con una serie de criterios, igualmente generales, de aplicación de los coeficientes en el **marco del desarrollo** y de la ejecución de las previsiones de este Plan General, particularmente en los sucesivos **instrumentos de desarrollo** así como en los **expedientes urbanísticos** de ejecución de la ordenación, incluyendo las preceptivas licencias de edificación.

En este sentido, 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 para los correspondientes usos y regímenes establecidos. Por ello, siempre que se considerase y pudiera justificar, aplicando la misma metodología de cálculo que la empleada en el Plan General, que esos coeficientes **no responden** en un momento determinado a la realidad económico urbanística de la zona donde se aplican, se ha de proceder a su adecuación a dicha realidad.

Aunque en principio este Plan General no establece ningún ámbito de suelo urbanizable con vinculación de las determinaciones de ordenación pormenorizada, los coeficientes de ponderación determinados en la presente Memoria de viabilidad económico financiera resultarán de aplicación con carácter general, en el momento en el que por cualquier razón **se incorpore como determinación** del Plan General su ordenación pormenorizada.

No obstante, en estos casos se admite la posibilidad de su **actualización o adaptación** en el contexto de los instrumentos de equidistribución que resulten necesarios a posteriori, a las características concretas del ámbito objeto de los mismos, a la realidad de los costes y valores de mercado del momento en el que se produzca el desarrollo y siempre que se justifique su cálculo con igual metodología a la empleada en el Plan General.

De igual manera se tomarán como referencia los coeficientes de ponderación de usos definidos en el Plan General, y los valores de repercusión de suelo asociados a los mismos, en el caso de que no sea exigible la elaboración y tramitación de instrumentos de equidistribución pero 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.

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

Asimismo, para aquellos **ámbitos** en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada, los coeficientes de ponderación ahora establecidos constituirán el marco general de referencia, si bien, aquellos documentos podrán proceder a su **reajuste y/o actualización**, aplicando los mismos criterios metodológicos. En estos supuestos se entenderá de aplicación la previsión legal en relación al posterior reajuste o actualización de dichos coeficientes en el contexto de los expedientes que resulte necesario promover para su ejecución.

En todo caso y de forma complementaria a la actualización y adaptación a las circunstancias concretas de cada ámbito, mencionadas en los apartados anteriores, se estima necesaria que, en atención a la evolución futura de los mercados inmobiliarios y de la construcción, se proceda a la **revisión y actualización general** de los coeficientes de ponderación ahora establecidos.

De esta manera, y a partir de **dos años** a contar desde la definitiva aprobación del presente Plan General o desde la aprobación de la última actualización de coeficientes que se hubiera producido, se procederá por parte de los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento a la elaboración de un estudio de actualización de los correspondientes coeficientes de Ponderación.

3.2 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS EN FUNCIÓN DEL USO CARACTERÍSTICO

A continuación se insertan las **Tablas** en las que se señalan por un lado los valores de los Coeficientes de ponderación de Usos y Tipologías para la ciudad de Irun. En página siguiente se aporta la Tabla de parámetros empleados para el cálculo de estos coeficientes de Ponderación.

**PLAN GENERAL IRUN - COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (P)
REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO SEGÚN USOS Y TIPOLOGÍAS
EN FUNCIÓN USO CARACTERÍSTICO CUANDO VALOR P = 1,00 (EN FILAS HORIZONTALES)**

TIPOLOGÍAS	TIPO DE USOS	Vivienda protección	Vivienda protección	Vivienda Libre	Vivienda Libre	Vivienda Libre	Vivienda Libre	Vivienda Libre	Vivienda Libre	Vivienda Libre	Vivienda Libre	Uso Industrial	Usos Terciarios	Usos Terciarios	Usos Terciarios	Uso Equipamiento	Uso Equipamiento	Uso comercial	Uso aparcamiento	Uso aparcamiento	Uso aparcamiento
		VPO	VTME-1,7	RA	RV	RB	RP	RD	RU	RC	IC / IP Industrial	TC / TO / TH / TP	TT / TE / TG	TK garaje	EP / E's	EJ	Planta baja	VPO/Act. Econ	VTME	Aparc Viv. Libre	
VPO	Vivienda protección	1,00	0,44	0,24	0,25	0,23	0,22	0,22	0,19	0,33	0,41	0,34	0,38	0,67	0,28	0,92	0,54	2,47	2,47	1,62	
VTME-1,7	Vivienda protección	2,26	1,00	0,55	0,56	0,52	0,49	0,49	0,43	0,74	0,92	0,77	0,87	1,51	0,64	2,07	1,21	5,58	5,58	3,67	
RA	Vivienda Libre	4,09	1,81	1,00	1,01	0,94	0,89	0,88	0,78	1,33	1,66	1,40	1,57	2,73	1,16	3,74	2,19	10,09	10,09	6,63	
RV	Vivienda Libre	4,07	1,80	0,99	1,00	0,94	0,89	0,87	0,78	1,32	1,65	1,39	1,56	2,72	1,15	3,72	2,18	10,03	10,03	6,59	
RB	Vivienda Libre	4,34	1,92	1,06	1,07	1,00	0,95	0,93	0,83	1,41	1,76	1,49	1,66	2,90	1,23	3,97	2,32	10,71	10,71	7,04	
RP	Vivienda Libre	4,57	2,02	1,12	1,12	1,05	1,00	0,98	0,87	1,49	1,85	1,57	1,75	3,05	1,30	4,19	2,45	11,29	11,29	7,42	
RD	Vivienda Libre	4,65	2,06	1,14	1,14	1,07	1,02	1,00	0,89	1,51	1,89	1,59	1,78	3,11	1,32	4,26	2,49	11,48	11,48	7,54	
RU	Vivienda Libre	5,24	2,32	1,28	1,29	1,21	1,14	1,13	1,00	1,70	2,12	1,79	2,01	3,50	1,49	4,79	2,80	12,92	12,92	8,49	
RC	Vivienda Libre	3,07	1,36	0,75	0,76	0,71	0,67	0,66	0,59	1,00	1,25	1,05	1,18	2,05	0,87	2,81	1,65	7,58	7,58	4,98	
IC / IP Industrial	Uso Industrial	2,47	1,09	0,60	0,61	0,57	0,54	0,53	0,47	0,80	1,00	0,85	0,95	1,65	0,70	2,26	1,32	6,09	6,09	4,00	
TC / TO / TH / TP	Usos Terciarios	2,92	1,29	0,71	0,72	0,67	0,64	0,63	0,56	0,95	1,18	1,00	1,12	1,95	0,83	2,67	1,56	7,20	7,20	4,73	
TT / TE / TG	Usos Terciarios	2,61	1,15	0,64	0,64	0,60	0,57	0,56	0,50	0,85	1,06	0,89	1,00	1,74	0,74	2,39	1,40	6,43	6,43	4,23	
TK garaje	Usos Terciarios	1,50	0,66	0,37	0,37	0,34	0,33	0,32	0,29	0,49	0,61	0,51	0,57	1,00	0,43	1,37	0,80	3,70	3,70	2,43	
EP / E's	Uso Equipamiento	3,52	1,56	0,86	0,87	0,81	0,77	0,76	0,67	1,15	1,43	1,21	1,35	2,35	1,00	3,23	1,89	8,70	8,70	5,71	
EJ	Uso Equipamiento	1,09	0,48	0,27	0,27	0,25	0,24	0,23	0,21	0,36	0,44	0,37	0,42	0,73	0,31	1,00	0,58	2,70	2,70	1,77	
Planta baja	Uso comercial	1,87	0,83	0,46	0,46	0,43	0,41	0,40	0,36	0,61	0,76	0,64	0,72	1,25	0,53	1,71	1,00	4,61	4,61	3,03	
VPO/Act. Econ	Uso aparcamiento	0,41	0,18	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,08	0,13	0,16	0,14	0,16	0,27	0,12	0,37	0,22	1,00	1,00	0,66	
VTME	Uso aparcamiento	0,41	0,18	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,08	0,13	0,16	0,14	0,16	0,27	0,12	0,37	0,22	1,00	1,00	0,66	
Aparc Viv. Libre	Uso aparcamiento	0,62	0,27	0,15	0,15	0,14	0,13	0,13	0,12	0,20	0,25	0,21	0,24	0,41	0,18	0,56	0,33	1,52	1,52	1,00	

ACTUALIZACIÓN: Noviembre 2010

**PLAN GENERAL IRUN - PRINCIPALES PARÁMETROS RELACIONADOS CON
EL CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (P)**

TIPOLOGÍAS	TIPO DE USOS	CC Coste de construcción por Contrata / m ² t	Repercusión Estimada s/m ² t del Coste de urbanización	B Beneficio Neto del Promotor	VM Valor en venta €/m ² constr	VMV Valor en venta €/m ² ut	Precio € por Unidad de Vivienda o cada 100 m ² t construidos	Cs: porcentaje sup m ² ut/ sup m ² t cons	m ² constr por unidad Vivienda o cada 100 m ² t	VRSU Valor de repercusión suelo urbanizado €/ m ² t	Valor repercusión suelo urbanizado / vivienda o cada 100 m ² t	Porcentaje % repercusión suelo urbanizado / m ² t
VPO	Vivienda protección	800 €/m ² t	-	-	1.419 €/m ² t	1.845,02 €/m ² ut	99.347 €	76,92%	70 m ² t	247 €/m ² t	17.278 €	20,00%
VTME-1,7	Vivienda protección	950 €/m ² t	-	-	2.139 €/m ² t	2.780,17 €/m ² ut	181.780 €	76,92%	85 m ² t	558 €/m ² t	47.421 €	30,00%
RA	Vivienda Libre	1.000 €/m ² t	500 €/m ² t	28,00%	3.000 €/m ² t	3.900,00 €/m ² ut	210.000 €	76,92%	70 m ² t	1.009 €/m ² t	70.609 €	33,62%
RV	Vivienda Libre	1.150 €/m ² t	600 €/m ² t	28,00%	3.200 €/m ² t	4.160,00 €/m ² ut	272.000 €	76,92%	85 m ² t	1.003 €/m ² t	85.296 €	31,36%
RB	Vivienda Libre	1.000 €/m ² t	900 €/m ² t	28,00%	3.100 €/m ² t	4.030,00 €/m ² ut	263.500 €	76,92%	85 m ² t	1.071 €/m ² t	91.061 €	34,56%
RP	Vivienda Libre	1.150 €/m ² t	900 €/m ² t	28,00%	3.400 €/m ² t	4.420,00 €/m ² ut	289.000 €	76,92%	85 m ² t	1.129 €/m ² t	95.939 €	33,20%
RD	Vivienda Libre	1.200 €/m ² t	850 €/m ² t	28,00%	3.500 €/m ² t	4.550,00 €/m ² ut	385.000 €	76,92%	110 m ² t	1.148 €/m ² t	126.261 €	32,80%
RU	Vivienda Libre	1.250 €/m ² t	800 €/m ² t	28,00%	3.800 €/m ² t	4.940,00 €/m ² ut	418.000 €	76,92%	110 m ² t	1.292 €/m ² t	142.139 €	34,00%
RC	Vivienda Libre	1.000 €/m ² t	600 €/m ² t	28,00%	2.600 €/m ² t	3.380,00 €/m ² ut	221.000 €	76,92%	85 m ² t	758 €/m ² t	64.452 €	29,16%
IC / IP Industrial	Uso Industrial	800 €/m ² t	600 €/m ² t	25,00%	2.000 €/m ² t	2.600,00 €/m ² ut	200.000 €	76,92%	100 m ² t	609 €/m ² t	60.870 €	30,43%
TC / TO / TH / TP	Usos Terciarios	900 €/m ² t	600 €/m ² t	28,00%	2.400 €/m ² t	3.120,00 €/m ² ut	240.000 €	76,92%	100 m ² t	720 €/m ² t	72.000 €	30,00%
TT / TE / TG	Usos Terciarios	700 €/m ² t	500 €/m ² t	28,00%	2.000 €/m ² t	2.600,00 €/m ² ut	200.000 €	76,92%	100 m ² t	643 €/m ² t	64.348 €	32,17%
TK garaje	Usos Terciarios	400 €/m ² t	300 €/m ² t	25,00%	1.100 €/m ² t	1.430,00 €/m ² ut	33.000 €	76,92%	30 m ² t	370 €/m ² t	11.087 €	33,60%
EP / E's	Uso Equipamiento	1.000 €/m ² t	700 €/m ² t	20,00%	2.500 €/m ² t	3.250,00 €/m ² ut	250.000 €	76,92%	100 m ² t	870 €/m ² t	86.957 €	34,78%
EJ	Uso Equipamiento	250 €/m ² t	250 €/m ² t	20,00%	700 €/m ² t	910,00 €/m ² ut	70.000 €	76,92%	100 m ² t	270 €/m ² t	26.957 €	38,51%
Planta baja	Uso comercial	800 €/m ² t	250 €/m ² t	30,00%	1.900 €/m ² t	2.470,00 €/m ² ut	190.000 €	76,92%	100 m ² t	461 €/m ² t	46.087 €	24,26%
VPO/Act. Econ	Uso aparcamiento	350 €/m ² t	100 €/m ² t	20,00%	651 €/m ² t	765,37 €/m ² ut	19.517 €	85,00%	30 m ² t	100 €/m ² t	3.000 €	15,37%
VTME	Uso aparcamiento	350 €/m ² t	100 €/m ² t	20,00%	617 €/m ² t	726,08 €/m ² ut	18.515 €	85,00%	30 m ² t	100 €/m ² t	3.000 €	16,20%
Aparc Viv. Libre	Uso aparcamiento	350 €/m ² t	100 €/m ² t	30,00%	750 €/m ² t	882,35 €/m ² ut	22.500 €	85,00%	30 m ² t	152 €/m ² t	4.565 €	20,29%
Bajo R Viv. Libre	Bajo Rasante	350 €/m ² t	100 €/m ² t	30,00%	700 €/m ² t	823,53 €/m ² ut	21.000 €	85,00%	30 m ² t	122 €/m ² t	3.652 €	17,39%

ACTUALIZACIÓN: Noviembre 2010

4.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PROPUESTOS

4.1 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

4.1.1 Criterio general de aplicabilidad a los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan

El Plan General ha propuesto una serie de **ámbitos de planeamiento** que deberán ser objeto de posterior desarrollo. Una parte de los mismos provienen de ámbitos del anterior Plan General y se pueden considerar en **grado de ejecución**. En lo que concierne al resto de ámbitos, algunos, también definidos anteriormente pero sin haber iniciado su tramitación y otros propuestos por primera vez, deberán todos ellos irse desarrollando a lo largo de la ejecución del Plan General.

Todas estas propuestas de ordenación, identificadas en los llamados Ambitos de Planeamiento, conllevan la ejecución de una serie de cesiones, obras de urbanización y materialización de aprovechamientos, factores todos ellos que están estrechamente relacionados entre sí. Por esta razón el análisis de la viabilidad económica de cada una de estas ordenaciones requiere en principio realizar una **evaluación económica** que de un **modo global**, considere las edificabilidades urbanísticas previstas, es decir los derechos de aprovechamiento, así como una aproximación fiable a los costes de las obras de urbanización y demás gastos e indemnizaciones necesarias para su ejecución, equiparando en una primera aproximación los **costes y los beneficios**.

Efectivamente, estos desarrollos urbanísticos requerirán un **esfuerzo inversor** tanto público como sobre todo privado, para posibilitar su efectiva materialización. Es por ello que resulta necesario garantizar que al menos determinados desarrollos, considerados tanto desde el alcance de sus contenidos y condicionantes materiales como del de los criterios de ejecución de los mismos, resulten **realizables** al poder contar con la financiación necesaria para garantizar su efectiva materialización. Es decir, que el balance de costes y beneficios sea **positivo** para los segundos y permita la realización de la correspondiente actividad constructora en términos de una razonable seguridad operativa y económica para el urbanizador.

Ahora bien, por un lado la viabilidad de los **ámbitos que ya están en ejecución**, aunque sigan contemplándose por el Plan General como ámbitos de planeamiento, no precisa de ninguna confirmación, pues al margen de las dificultades puntuales que se hubieran podido encontrar, el propio hecho del nivel alcanzado al encontrarse ya en un

determinado grado de ejecución, con una serie de instrumentos ya en marcha, tales como proyectos de urbanización, proyectos de equidistribución, etc., hace innecesario contemplarlos en este capítulo de la Memoria de Viabilidad Económico Financiera que sólo puede estudiar la viabilidad desde un nivel general y de primera aproximación.

En lo que respecta a los **ámbitos aun no ejecutados** pero que ya fueron definidos en su momento por el Plan General anterior, se trata de ordenaciones muy definidas, cuyos parámetros principales fueron aprobados en su momento sin que hayan existido alegaciones o dudas en cuanto a su viabilidad, pudiéndose considerar además como determinaciones que ya han sido incorporadas tanto por el Ayuntamiento como por los particulares y habiéndose por tanto generado una razonable expectativa de derechos que de forma general están asumidos.

Al nivel global que corresponde estudiar desde esta Memoria los desarrollos propuestos por el Plan General, ni su aprovechamiento, ni sus condiciones particulares, ni por tanto su viabilidad, plantean ya especiales cuestionamientos, por lo que tampoco tiene sentido que sean otra vez objeto de estudio a nivel de un Plan General.

Por todo ello, se ha de tener en cuenta que la consolidación de los desarrollos urbanísticos planteados en el marco del anterior Plan General de 1999, incluidos aquellos en los que ya existan expedientes promovidos para su modificación y desarrollo, conlleva a la convalidación de los estudios y evaluaciones económicas realizados.

En cambio, los **nuevos ámbitos propuestos** por el Plan, con sus correspondientes determinaciones de aprovechamientos, obligaciones de cesiones, urbanización, y demás condiciones particulares, no han sido aún objeto de análisis en cuanto a la efectiva viabilidad de su futura ejecución. Son estos por tanto los ámbitos respecto a los que deben verificarse esos parámetros de viabilidad económica.

4.1.2 Criterios para la valoración de la viabilidad de los nuevos desarrollos

El análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos propuestos por el Plan General se debe enmarcar en el contexto de las premisas generales expuestas en el primer capítulo de esta Memoria de manera que el propio **enunciado de viabilidad** que ahora se plantea de modo inicial, debe de ser considerado como un **proceso contínuo**, que habrá de ser objeto de ulteriores ajustes y precisiones en el momento de tramitarse los sucesivos instrumentos urbanísticos como el planeamiento

pormenorizado, los programas de actuación urbanizadora, los proyectos de urbanización y reparcelación, etc., que para la correcta materialización de sus propuestas, habrán de ser promovidos en desarrollo del Plan General.

Por ello, desde esta Memoria de Viabilidad Económico Financiera se establecen con **carácter general**, una serie de **criterios** para la valoración de la viabilidad de los desarrollos que, en la medida que se disponga de los datos necesarios, deberán aplicarse tanto en el **análisis previo de viabilidad** incorporado a esta Memoria, como sobre todo en los **sucesivos análisis o reajustes** de los análisis de viabilidad que proceda realizarse en el desarrollo de las determinaciones del Plan General y en la concreta tramitación de los diferentes Instrumentos de planeamiento.

Hay que señalar que de acuerdo a lo ya referido anteriormente, conviene señalar la incidencia de la vigente legislación, tanto en la determinación del **derecho de propiedad** como de los **criterios de valoración de los terrenos** objeto de los nuevos desarrollos, ha experimentado un importante reajuste en función de su eventual ubicación en suelo rural o en suelo urbanizado, repercutiendo básicamente en la consideración de la **edificabilidad urbanística** como referente de valoración, únicamente para los terrenos comprendidos en la segunda de esas situaciones, el suelo ya urbanizado, pero no así en la primera, el suelo rural no urbanizado.

Esta situación jurídica permite contemplar con un **margen más amplio** que por ejemplo en las anteriores circunstancias, la viabilidad de las actuaciones propuestas, cuando el suelo sobre el que se han planteado no estaba clasificado como urbano ni urbanizable en el planeamiento anterior ni se puede considerar que se encontrase en una situación de suelo urbanizado de hecho.

Por otro lado, el análisis económico que ahora se realiza incide en ámbitos territoriales que en el marco de este Plan General y de conformidad con los criterios establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente, reúnen, en principio, las condiciones necesarias para su ejecución mediante **actuaciones integradas**. Es por ello que este análisis se asocia a ámbitos territoriales que pudieran ser objeto de ese tipo de actuación cuando la característica de actuación integrada ha quedado pendiente de determinar en el contexto de la elaboración del posterior planeamiento pormenorizado.

En relación a la **determinación de la edificabilidad urbanística** considerada a los efectos del análisis de viabilidad económica, conviene también tener en cuenta que en los ámbitos de planeamiento en los que se encuentran **edificaciones preexistentes** que resultan incompatibles con la ordenación propuesta, de la nueva edificabilidad propuesta se debe detraer una superficie de techo equivalente a la preexistente,

destinada a los mismos usos actuales, si coincide que la nueva edificabilidad está destinada a esos mismos usos. En estos casos se plantea el **criterio de sustitución** respecto de la edificabilidad preexistente y esta porción de “edificabilidad de sustitución” no deberá ser tenida en cuenta en la valoración del suelo urbanizado del ámbito.

A su vez, en el caso de que dicha edificabilidad preexistente se destine a **uso de vivienda**, se procederá a detraer nueva edificabilidad destinada a ese mismo uso, en régimen de promoción libre, sin perjuicio de la hipotética futura materialización del derecho de realojo, en los casos en los que el mismo deba ser objeto de la debida consideración de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Otro aspecto a tener en cuenta es que la viabilidad económica de los ámbitos objeto de estudio se debe referir exclusivamente a la edificabilidad urbanística propuesta con destino a usos residenciales, de actividades económicas, terciarios y de equipamiento privado, de manera que a los efectos de **determinar el rendimiento económico** de las propuestas de ordenación contenidas en los ámbitos que se analizan, únicamente se tome en consideración la edificabilidad urbanística prevista para dichos usos de carácter lucrativo.

En este sentido, y para acercar más los análisis a la realidad, se considerarán también los usos de carácter lucrativo que pueden considerarse como **usos complementarios** de los usos principales, en particular **aprovechamientos y aparcamientos bajo rasante**, así como específicamente los **bajos comerciales** en algunas de las ordenaciones, debido a que en muchas ocasiones, y en particular en la nuevas determinaciones del Plan de Irun, la repercusión en el valor económico del suelo de estos aprovechamientos puede alcanzar una importante cuantía.

4.1.3 Criterios para determinar la edificabilidad ponderada y el valor del suelo urbanizado

Con el mismo valor de **criterios generales** aplicables tanto en el análisis previo de viabilidad incorporado a esta Memoria, como sobre todo en los sucesivos análisis o reajustes de los análisis de viabilidad que proceda realizarse en el desarrollo de las determinaciones del Plan General, a los efectos de **determinar el valor total del suelo urbanizado** de cada uno de los ámbitos analizados, será necesario considerar la edificabilidad urbanística ordenada destinada a los usos residenciales en sus distintos regímenes de promoción, la de usos de actividades económicas, terciarios y de equipamiento privado, así como a los de los usos complementarios.

Para la **valoración de los costes**, se podrá o bien multiplicar las edificabilidades urbanísticas por los coeficientes de ponderación establecidos en el capítulo 4 de esta Memoria, o la actualización que le sustituya, aplicándolos sobre las superficies reales construidas de cada uno de dichos usos, o bien tener en cuenta costes reales y los totales de venta de cada una de esas tipologías para hacer la comparación a nivel global de cada ámbito.

De cualquiera de estas maneras, se podrá realizar un análisis que desde la perspectiva del Plan General pueda tener sobre todo **validez a nivel comparativo** de los distintos ámbitos. Aunque se trata de evaluaciones estimativas, pues desde el Plan General no se puede pretender más que una primera aproximación, es necesario contemplar la adecuada ponderación sea de las edificabilidades, sea de los costes, empleando así un orden coherente de valores de repercusión del suelo urbanizado correspondientes a los distintos usos urbanísticos y tipologías edificatorias ordenados.

Por otra parte, para la determinación del valor del suelo correspondiente a cada ámbito de planeamiento analizado se tendrá en consideración la participación de la comunidad en las **plusvalías generadas** por la acción urbanística, en el porcentaje establecido en la vigente legislación urbanística autonómica aplicable.

4.1.4 Criterios para la determinación de las cargas de urbanización

Siguiendo con los distintos tipos de criterios aplicables se considerarán como **cargas de urbanización** de los distintos ámbitos a analizar, las obras de urbanización propias de cada ámbito, tales como el movimiento y explanación de tierras, la red viaria, el abastecimiento de agua y energía, el saneamiento, así como el ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano correspondiente, englobando en las mismas tanto aquellas vinculadas a los **Sistemas Locales** propios de cada ámbito como las correspondientes a los **Sistemas Generales**, en la medida que éstos se ubican dentro de cada ámbito o se vinculan al mismo.

La determinación de la cuantía económica correspondiente a dichas obras de urbanización para cada uno de los ámbitos objeto de estudio particularizado se efectuará mediante una estimación global de los costes correspondientes a las **obras más significativas** que sea posible determinar con el nivel de definición que se tenga para los ámbitos propuestos. En todo caso hay que tener en cuenta que siempre se tratará de **costes estimados** a partir de análisis globales de la urbanización, que

requerirán de una mayor concreción en los futuros instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Aparte de ello, en aquellos ámbitos en los que existan edificaciones que resulten incompatibles con las ordenaciones propuestas, al coste de las obras de urbanización se ha añadido el de **demolición** de dichas edificaciones, basado en costes unitarios en según la tipología edificatoria de que se trate.

En el caso de que el ámbito admita el mismo tipo de usos que se va a demoler, se plantea de forma general la sustitución de la superficie de techo preexistente por el equivalente en nuevo aprovechamiento ponderado, imputándose el coste de su construcción como **carga de urbanización** a vincular a los nuevos desarrollos planteados en el ámbito.

En el caso de que la **preexistencia** corresponda a usos de **actividades económicas**, al coste de ejecución de las nuevas edificaciones destinadas a su relocalización, si ello fuese posible dentro del mismo ámbito, habrá de añadirse la cuantía necesaria para proceder al traslado efectivo de las mismas, cuantías que habrán de determinarse en base a costes unitarios estimados por unidad de superficie a relocalizar, haciendo la correspondiente diferenciación a esos efectos, entre los eventuales usos industriales, terciarios y comerciales de planta baja que pudieran existir.

Para los supuestos en los que la ordenación planteada en un ámbito no permita satisfacer dentro del mismo la **relocalización de las actividades preexistentes**, se tomará como coste de relocalización el valor económico de una superficie igual a la existente calculado según el mercado inmobiliario específico, al que se habrá de aplicarse un coeficiente corrector para ponderar el estado de conservación de las edificaciones que se van a demoler. A este coste se añadirá de todas formas las cuantías correspondientes a los traslados.

La determinación de las **indemnizaciones** correspondientes se efectuará a partir de la consideración de que la totalidad de la edificación actualmente existente con uso de actividad económica se encuentre ocupada, lo que deberá ser objeto en su momento del correspondiente ajuste en función de la situación real, aplicando en su caso la reducción que proceda.

En el supuesto de que las ordenaciones previstas conlleven la necesidad de derribar edificaciones vinculadas a **usos de equipamiento comunitario** en funcionamiento, el coste estimado de su reconstrucción se considerará como cargas de urbanización a repercutir al conjunto del ámbito correspondiente, añadiéndole una cuantía en

concepto de traslado material, que se determinará a partir de la superficie construida y adscrita al uso.

También se considerarán como cargas de urbanización los gastos correspondientes a la **redacción de proyectos** técnicos y otros conceptos, necesarios para la materialización de las previsiones de ordenación propuestas. Su determinación se podrá basar en cifras estimativas según el grado de desarrollo de las propuestas en el momento en el que se realice la valoración y la documentación efectivamente requerida para completar la preceptiva tramitación urbanística, así como lógicamente en base a las características físicas y dimensiones del ámbito en cuestión.

En los análisis de viabilidad económica, y hasta tanto no se concreten los posteriores instrumentos de desarrollo del planeamiento, no se tendrán en principio en cuenta las obligaciones de urbanización que por **imposibilidad del cumplimiento** de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales dentro de los propios ámbitos, fuesen susceptibles de sustitución económica y/o cumplimiento fuera de los mismos. Tampoco se tendrán que tener en cuenta de manera inicial los costes asociados al cumplimiento de las medidas de intervención vinculadas a los distintos **condicionantes superpuestos** a la ordenación urbanística que pudieran resultar afectados en cada caso.

4.2 CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS

Según el Plan General de Irun, para los desarrollos urbanísticos recogidos en ámbitos de planeamiento se establece un **tipo de programación** que consiste en establecer el plazo para el inicio del planeamiento de desarrollo, entendiéndose como tal, la presentación de un documento de **Avance de planeamiento, o en su caso el documento de Aprobación Inicial**, que contenga todas las determinaciones necesarias para evaluar la adecuación de la propuesta a las distintas determinaciones y condicionamientos superpuestos que proceda, así como al correspondiente estudio de impacto ambiental según lo previsto legalmente en el momento.

El señalamiento de estos plazos de inicio del planeamiento, que constituye la determinación del Plan General de Irun, viene **reflejado** en la correspondiente **Ficha de Ámbitos**. Los ámbitos de planeamiento tienen una situación distinta en cuanto a la indicación de su programación según se trate de ámbitos considerados en ejecución, ámbitos remitidos desde el Plan General anterior que se mantienen básicamente en sus determinaciones o nuevos ámbitos propuestos.

Para los primeros, los ámbitos considerados en ejecución, la Ficha señala que se hallan “**en ejecución**”. Para los segundos, los ámbitos de nueva propuesta que incluyen los remitidos desde el Plan General anterior aún sin ejecutar, el Plan General determina que el inicio de la redacción de los instrumentos de planeamiento deberá comenzar en un **período temporal**, bien de los dos primeros años, bien de los dos últimos años del primer Cuatrienio. En todo caso, transcurridos cuatro años, estos plazos podrán ser objeto de actualización.

Los **criterios** que se han aplicado han sido los de dotar de mayor prioridad a las actuaciones de las que dependan cesiones o tramos de redes que se consideren **urgentes** para completar la trama urbana de la ciudad, o bien que se necesiten para **cubrir déficits** de infraestructura o dotaciones. También se han tenido en cuenta las necesidades de aportación de las **cantidades de usos** residenciales, de actividades económicas u otros, para ir respondiendo a la demanda de los mismos.

4.3 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE VIVIENDAS EN REGIMEN DE PROTECCIÓN Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

En el Plan General de Irun, y para todos aquellos ámbitos de planeamiento que son de nueva creación y que pudieran considerarse actuaciones integradas, se ha adoptado el criterio de que el cumplimiento de los estándares de viviendas en regimen de protección, tanto en suelos urbanos no consolidados como en suelos urbanizables, se lleve a efecto **en cada ámbito** de forma independiente cumpliendo con este requisito legal de manera independiente para cada uno. Solamente en el caso del Ambito de Almirante Arizmendi, la parte correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad propuesto se ha trasladado al ámbito de Lastaola – Postetxea.

Salvo esta excepción, **no se establecen compensaciones** entre unos y otros ámbitos y el estándar se aplica siempre para los usos residenciales y en la medida en que los nuevos aprovechamientos significan un incremento de usos residenciales en relación a los que existían con anterioridad.

En cuanto al cumplimiento de lo previsto en el **artículo 81** de la Ley para los nuevos estándares y cuantías mínimas de reservas que es necesario realizar para **alojamientos dotacionales** y que son aplicables en municipios con población de más de 20.000 habitantes como Irun, esta disposición legal obliga, en ámbitos de **uso predominantemente residencial**, a calificar con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a **1,5 m²** por cada incremento de 100 m² de techo de uso residencial o por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, quedando su localización concreta definida mediante las determinaciones establecidas por la ordenación pormenorizada. Por lo tanto, el planeamiento de desarrollo deberá acreditar el cumplimiento de este estándar y precisar la ubicación concreta de la parcela o parcelas que correspondan.

Las precisiones correspondientes al cumplimiento del estándar de **alojamientos dotacionales** están reflejadas en cada una de las Fichas de los Ambitos de Planeamiento, señalando la cuantía y la obligación bien de ubicarlos en el propio ámbito, que es el caso de la mayoría de los ámbitos, bien de ubicar esta reserva de suelo para alojamientos dotacionales en el ámbito 6.1.01 Larzabal, para los ámbitos de menor extensión superficial en los que por su escaso aprovechamiento total no se llegaba a alcanzar una materialización de este estandar que fuese físicamente viable.

TABLA DE REGIMEN JURIDICO DE INCREMENTOS DE VIVIENDAS

NOMBRE ÁMBITO	CODIGO DEL AMBITO	SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO	PROCEDENCIA DEL AMBITO	TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	TOTAL EDIFICABILIDAD QUE ES INCREMENTO DEL TECHO RESIDENCIAL m ² t	% PORCENTAJE DE INCREMENTO DE NUEVO TECHO RESIDENCIAL	% PORCENTAJE DE VPO RESPECTO INCREMENTO DE TECHO RESIDENCIAL	TOTAL EDIFICABILIDAD REGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN VPO m ² t	% PORCENTAJE DE VTME-1,7 RESPECTO INCREMENTO DE TECHO RESIDENCIAL	TOTAL EDIFICABILIDAD REGIMEN VIVIENDAS TASADAS VTME-1,7 m ² t	% PORCENTAJE DE VL RESPECTO INCREMENTO DE TECHO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD REGIMEN DE PROMOCIÓN LIBRE VL m ² t	Nº DE VIVIENDAS ESTIMADAS EN REGIMEN VPO	Nº DE VIVIENDAS ESTIMADAS EN REGIMEN VTME-1,7	Nº DE VIVIENDAS ESTIMADAS EN REGIMEN LIBRE VL	TOTAL ESTIMADO DE INCREMENTO DEL Nº DE VIVIENDAS
ANDREARRIAGA	1.2.06	17.908	PGOU99	14.500	12.423	86%	17%	2.102	0%	0	83%	10.321	22	0	108	130
PORCELANAS BIDASOA	1.3.01	29.911	RPG99	40.000	40.000	100%	20%	8.000	0%	0	80%	32.000	90	0	355	445
SAN MIGUEL-ANAKA	3.1.01	137.726	PGOU99	95.981	93.469	97%	75%	70.102	0%	0	25%	23.367	844	0	256	1.100
IPARRALDE-GAL	4.2.03	109.838	P99M16	49.530	49.530	100%	20%	9.906	20%	9.906	60%	29.718	106	105	311	522
RECONDO-IPARRALDE	4.2.04	5.997	PGOU99	7.424	5.598	75%	3%	182	0%	0	97%	5.416	3	0	89	92
ARTALEKU	5.2.10	16.674	PGOU99	2.100	2.100	100%	0%	0	0%	0	100%	2.100	0	0	20	20
BIDASOA	5.3.03	2.189	PGOU99	4.130	2.850	69%	0%	0	0%	0	100%	2.850	0	0	40	40
ISTILLAGA-DUNBOA	5.3.06	9.408	PGOU99	7.320	7.320	100%	0%	0	0%	0	100%	7.320	0	0	70	70
KORROKOITZ	5.3.13	16.293	PGOU99	24.400	24.400	100%	20%	4.880	0%	0	80%	19.520	50	0	200	250
PAPINEA	5.3.14	5.202	PGOU99	7.540	7.540	100%	0%	0	0%	0	100%	7.540	0	0	80	80
OÑAURRE	6.2.01	122.189	P99M08	57.250	55.744	97%	67%	37.268	4%	2.100	29%	16.377	355	20	156	531
TXENPEREÑA	6.2.06	160.884	P99M12	65.060	63.012	97%	55%	34.657	20%	12.602	25%	15.753	386	128	180	694
ALARDE	6.3.01	8.087	PGOU99	9.466	9.466	100%	5%	437	19%	1.754	77%	7.275	5	20	83	108
ALTZUKAITZ	7.2.02	24.940	P99M07	35.290	35.290	100%	20%	7.058	0%	0	80%	28.232	74	0	297	371
ARTIA	8.1.03	23.488	PGOU99	12.952	12.952	100%	20%	2.590	0%	0	80%	10.362	33	0	117	150
GAZTELUZAHAR	8.1.07	25.680	PGOU99	13.147	6.893	52%	0%	0	0%	0	100%	6.893	0	0	147	147
MENDIPE	8.3.05	14.325	PGOU99	9.507	8.870	93%	34%	3.019	0%	0	66%	5.850	32	0	62	94
PARCELA MIREN - NEKANE	5.2.14	2.383	PGOU99	1.907	1.320	69%	0%	0	0%	0	100%	1.320	0	0	17	17
SUBTOTAL AMBITOS PROVENIENTES PLAN GENERAL 99										180.202	26.362	232.213	2.000	273	2.588	4.861

NOMBRE ÁMBITO	CODIGO DEL ÁMBITO	SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO	PROCEDENCIA DEL ÁMBITO	TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	TOTAL EDIFICABILIDAD QUE ES INCREMENTO DEL TECHO RESIDENCIAL m ² t	% PORCENTAJE DE INCREMENTO DE NUEVO TECHO RESIDENCIAL	% PORCENTAJE DE VPO RESPECTO INCREMENTO DE TECHO RESIDENCIAL	TOTAL EDIFICABILIDAD REGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN VPO m ² t	% PORCENTAJE DE VTME-1,7 RESPECTO INCREMENTO DE TECHO RESIDENCIAL	TOTAL EDIFICABILIDAD REGIMEN VIVIENDAS TASADAS VTME-1,7 m ² t	% PORCENTAJE DE VL RESPECTO INCREMENTO DE TECHO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD REGIMEN DE PROMOCIÓN LIBRE VL m ² t	Nº DE VIVIENDAS ESTIMADAS EN REGIMEN VPO	Nº DE VIVIENDAS ESTIMADAS EN REGIMEN VTME-1,7	Nº DE VIVIENDAS ESTIMADAS EN REGIMEN LIBRE VL	TOTAL ESTIMADO DE INCREMENTO DEL Nº DE VIVIENDAS
ENTORNO ESTACIÓN	0.2.01	363.685	RPG99	110.075	105.022	95%	20%	21.004	20%	21.004	60%	63.013	247	247	741	1.236
ATALAIA	1.1.13	19.498	RPG99	738	160	22%	0%	0	0%	0	100%	160	0	0	1	1
SEMEZARRENGO MALDA	1.1.14	7.196	RPG99	750	750	100%	0%	0	0%	0	100%	750	0	0	9	9
CALLE ARABA OESTE	1.2.02	9.144	RPG99	4.294	3.600	84%	20%	720	20%	720	60%	2.160	8	8	25	42
VENTAS CENTRO	1.2.13	29.582	RPG99	9.930	8.475	85%	20%	1.695	20%	1.695	60%	5.085	20	20	60	100
EDIFICIO BELASKO	1.3.10	29.247	RPG99	15.030	15.030	100%	20%	3.006	20%	3.006	60%	9.018	35	35	106	177
ARRETXEKO MALDA	1.3.11	1.840	RPG99	2.000	1.347	67%	20%	269	20%	269	60%	808	3	3	10	16
RESIDENCIAL JAIZKIBEL	2.1.07	17.571	RPG99	1.200	1.200	100%	0%	0	0%	0	100%	1.200	0	0	5	5
LÓPEZ DE BECERRA	5.1.01	17.027	RPG99	22.726	20.074	88%	20%	4.015	20%	4.015	60%	12.044	47	47	142	236
ALMIRANTE ARIZMENDI	5.2.06	9.766	RPG99	7.813	4.623	59%	0%	0	0%	0	100%	4.623	0	0	54	54
CASINO	5.2.08	455	RPG99	1.664	1.664	100%	0%	0	0%	0	100%	1.664	0	0	20	20
IKUST ALAI	5.2.09	3.260	RPG99	3.584	2.884	80%	0%	0	0%	0	100%	2.884	0	0	34	34
ALDAPETA	5.2.16	4.171	RPG99	5.256	5.256	100%	20%	1.051	20%	1.051	60%	3.154	12	12	37	61
FERMIN CALBETON	5.3.10	1.998	RPG99	1.482	747	50%	0%	0	0%	0	100%	747	0	0	9	9
PEDRO DE HIRIZAR	5.3.19	875	RPG99	2.001	1.673	84%	20%	335	20%	335	60%	1.004	4	4	12	20
ALEI	6.2.08	12.300	RPG99	2.700	2.182	81%	20%	436	20%	436	60%	1.309	5	5	15	26
ERMITA	7.2.05	2.323	RPG99	1.800	583	32%	20%	117	20%	117	60%	350	1	1	4	7
MATXALAGAIN	7.2.08	177.882	RPG99	31.433	30.260	96%	55%	16.643	20%	6.052	25%	7.565	196	71	89	356
ERNAUTENEA	8.2.03	10.796	RPG99	2.000	1.340	67%	0%	0	0%	0	100%	1.340	0	0	12	12
BLAIA	8.2.05	174.674	RPG99	32.623	30.622	94%	55%	16.842	20%	6.124	25%	7.656	198	72	90	360
GAZTELUBERRI	8.2.06	17.534	RPG99	3.375	3.003	89%	20%	601	20%	601	60%	1.802	7	7	21	35
LASTAOLA POSTETXEA	8.3.04	17.432	RPG99	13.292	10.330	78%	22%	2.273	22%	2.273	56%	5.785	27	27	68	122
PAUSU	8.3.12	11.016	RPG99	5.957	4.744	80%	20%	949	20%	949	60%	2.846	11	11	33	55
SUBTOTAL NUEVOS ÁMBITOS PROPUESTOS PLAN GENERAL								69.955		48.647		136.966	822	572	1.597	2.992
TOTALES TODOS LOS ÁMBITOS								250.157		75.009		369.179	2.822	845	4.185	7.853

4.4 ANÁLISIS PREVIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS ÁMBITOS DE DESARROLLO

A continuación se exponen en una **Tabla** los datos resultado del análisis de viabilidad económica realizado sobre los nuevos ámbitos de desarrollo. Para ello se han aplicado los **criterios generales** más arriba expuestos, dentro de las posibilidades que ofrecían los datos disponibles en el momento de redactar el Plan General.

Se trata en todo caso, como ya se ha explicado, de una **primera evaluación global** y debe de considerarse como una aproximación en órdenes de magnitud de carácter general, a la posible viabilidad de las actuaciones propuestas, algo así como el **inicio** de un análisis económico que, en las fases posteriores del proceso urbanístico deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más concreta y rigurosa pormenorización. Este análisis inicial deberá por tanto detallarse y reajustarse a medida que se vayan concretando los distintos pasos de tramitación de cada nueva ordenación.

Se han incorporado a este análisis todas **las nuevas actuaciones propuestas**, habiéndose excluido solamente aquellas que corresponden a actuaciones sin aprovechamiento lucrativo o a intervenciones muy reducidas y puntuales, en general desprovistas de cargas específicas.

Para la realización de este Análisis Previo se han seguido los criterios expuestos más arriba, obteniendo los datos de superficie, aprovechamiento y cantidades de los distintos usos y tipologías a partir de las Fichas Urbanísticas de Ámbitos, con las siguientes **precisiones metodológicas**:

Los **Coefficientes de Aprovechamiento sobre Rasante** están aplicados a la superficie Neta del ámbito y no contemplan los aprovechamientos edificatorios que no sean de carácter lucrativo. Tampoco contemplan los aprovechamientos que en virtud de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanizadora, sean de cesión obligatoria en las correspondientes parcelas urbanizadas.

Las **Edificabilidades sobre y bajo Rasante** corresponden a las Edificabilidades Urbanísticas, es decir, a la suma de las edificabilidades de los distintos Usos / Tipologías. Esto se justifica porque para obtener el resto de valores de venta y de costes se han tomado los valores reales de cada uno de los Usos / Tipologías.

El **Valor Total en Venta** es la suma de los valores en venta estimados de las edificabilidades de todos los Usos / Tipologías que existen en un ámbito, incluidos los

correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garajes bajo la edificación. De las edificabilidades totales se han deducido los aprovechamientos destinados a la sustitución de edificaciones existentes.

El **Coste Total de la Edificación** es la suma de los costes de edificación estimados de las edificabilidades de todos los Usos / Tipologías, incluidos los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garajes bajo la edificación.

El **Coste Total del Suelo Urbanizado** es la suma de los costes estimados de urbanización del Ambito, incluidos los costes específicos de indemnizaciones cuando éstos se han podido calcular, e incluyendo asimismo la parte que correspondería al valor del suelo. Para hallar este dato se han tenido en cuenta por un lado los porcentajes máximos de repercusión del suelo urbanizado en el caso de usos residenciales de régimen protegido y por otro los porcentajes resultantes de la aplicación de los Coeficientes de Ponderación a los distintos Usos / Tipologías.

El **Total de Gastos de Edificación y Urbanización** es la suma de los dos anteriores conceptos. A estas cantidades se le ha añadido el 12% de Gastos Generales y un porcentaje del 20% en concepto de Beneficio Industrial y Costes de Financiación.

La **Repercusión del Suelo Urbanizado** sobre el valor medio de cada m²t de superficie construida sobre rasante es una información, que en algunos casos puede ser utilizada como valor de referencia de la viabilidad económica de la ejecución de los aprovechamientos urbanísticos.

El **Beneficio** calculado como el Saldo Total entre Ventas y Costes, esto es, la diferencia entre cargas y beneficios, se refiere a la cantidad total en euros del Saldo que corresponde a cada Ambito. La referencia porcentual del Beneficio sobre el Precio estimado de Venta se calcula dividiendo el Beneficio calculado por el total de Ventas estimado. Lógicamente en este beneficio final no se incluye el denominado beneficio industrial, que ha sido contemplado previamente como un coste asociado a la construcción y promoción.

El **Porcentaje del Beneficio sobre el Precio de Venta** estimado es el dato que justifica la viabilidad de las nuevas actuaciones urbanísticas planteadas. En la medida que para las nuevas actuaciones se sitúa entre el 6% y el 13%, y que el resto de costes ya han sido deducidos, incluyendo los financieros, constituye la verificación de la posibilidad de llevar a cabo las actuaciones derivadas del Plan General que precisan de la inversión privada.

VIABILIDAD DE LOS NUEVOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO PROPUESTOS POR EL PLAN GENERAL DE IRUN

NUMERO DE ÁMBITO	NOMBRE DE ÁMBITO	SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO en m ² s de suelo	SUPERFICIE NETA ÁMBITO en m ² s de suelo	SUPERFICIE S.G. VINCULADO en m ² s de suelo	COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO ÁMBITO NETO s/Rasante en m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE en m ² construibles	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA BAJO RASANTE en m ² construibles	TOTAL VALOR EN VENTA en miles de euros	COSTE TOTAL DE LA EDIFICACIÓN en miles de euros	TOTAL GASTOS SUELO URBANIZADO en miles de euros (incl 12% G.G + 20% B.I.)	TOTAL GASTOS EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN en miles de euros (incl 12% G.G + 20% B.I.)	REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO SOBRE m ² SOBRE RASANTE en euros / m ²	BENEFICIO: SALDO TOTAL ENTRE VENTAS Y COSTES en miles de euros	BENEFICIO EN TANTO POR CIENTO DEL PRECIO DE VENTA
1.1.04	ZALDUMBORDA	7.373 m ²	7.333 m ²	40 m ²	0,218	1.597	1.597	3.945	1.645	1.354	3.565	848 €/m ²	380	9,63%
1.1.06	PROLONGACIÓN ARASO NORTE	196.546 m ²	116.071 m ²	80.475 m ²	0,677	78.618	78.618	194.213	80.977	68.281	177.114	869 €/m ²	17.099	8,80%
1.1.11	PROLONGACION OIANTZABAleta	70.407 m ²	69.639 m ²	768 m ²	0,400	27.856	27.856	68.813	28.691	24.428	62.989	877 €/m ²	5.824	8,46%
1.1.12	ARASO-SASIKOBURUA	43.563 m ²	43.535 m ²	29 m ²	0,600	26.120	26.120	79.680	32.650	25.276	69.157	968 €/m ²	10.523	13,21%
1.2.02	CALLE ARABA OESTE	9.144 m ²	9.144 m ²	0 m ²	0,470	4.294	2.576	12.718	4.981	4.778	11.472	1.113 €/m ²	1.246	9,80%
1.2.13	VENTAS CENTRO	29.582 m ²	18.347 m ²	11.235 m ²	0,550	10.100	10.100	28.789	11.745	9.601	25.387	951 €/m ²	3.402	11,82%
1.3.10	EDIFICIO BELASKO	29.247 m ²	29.247 m ²	0 m ²	1,776	51.933	31.160	151.959	59.698	56.215	136.449	1.082 €/m ²	15.510	10,21%
1.3.11	ARRETXEKO MALDA	1.840 m ²	1.840 m ²	0 m ²	1,359	2.500	1.875	5.733	2.283	2.058	5.126	823 €/m ²	607	10,59%
0.2.01	ENTORNO ESTACIÓN	363.685 m ²	169.093 m ²	194.592 m ²	1,332	225.298	153.128	614.446	240.957	223.748	547.595	993 €/m ²	66.851	10,88%
2.1.05	URDANIBIA - ZUBIETA	138.071 m ²	107.381 m ²	30.690 m ²	0,910	97.700	97.700	272.615	108.447	95.349	241.101	976 €/m ²	31.514	11,56%
2.1.08	ZABAleta	130.931 m ²	95.736 m ²	35.195 m ²	0,547	52.368	52.368	159.751	65.459	51.481	139.459	983 €/m ²	20.292	12,70%
5.1.01	LÓPEZ DE BECERRA	17.027 m ²	11.155 m ²	5.872 m ²	2,383	26.580	15.948	65.835	25.215	26.049	59.939	980 €/m ²	5.896	8,96%
6.2.08	ALEI	12.309 m ²	6.679 m ²	5.630 m ²	0,404	2.700	1.620	6.664	2.640	2.427	5.975	899 €/m ²	689	10,34%
7.2.08	MATXALAGAIN	174.859 m ²	59.386 m ²	115.473 m ²	0,557	33.087	19.852	77.225	34.991	25.342	72.370	766 €/m ²	4.855	6,29%
8.2.05	BLAIA	174.674 m ²	59.939 m ²	114.735 m ²	0,574	34.414	20.648	82.000	37.142	26.985	76.904	784 €/m ²	5.096	6,22%
8.2.06	GAZTELUBERRI	25.300 m ²	6.634 m ²	18.665 m ²	0,624	4.140	2.484	11.173	4.410	4.081	10.008	986 €/m ²	1.165	10,42%
8.3.04	LASTAOLA POSTETXEA	17.432 m ²	11.291 m ²	6.141 m ²	1,352	15.261	9.157	26.335	12.362	7.313	23.927	479 €/m ²	2.409	9,15%
8.3.12	PAUSU	11.016 m ²	8.057 m ²	2.960 m ²	1,293	10.418	10.854	31.781	13.023	10.081	27.584	968 €/m ²	4.197	13,21%

5.- ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN

5.1 CRITERIOS GENERALES PARA LA CONSIDERACIÓN DEL ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El desarrollo del Plan General precisa, como ya se ha explicado en el capítulo correspondiente, de la realización de una serie de actuaciones en varios órdenes de intervención, comunicaciones, equipamientos, espacios libres, medio rural, etc. De este conjunto de actuaciones algunas son de **importancia exclusivamente local** o bien están vinculadas al desarrollo de los ámbitos de planeamiento, estando definidas de forma general en las Fichas de planeamiento dentro de la categoría del Regimen urbanístico de Calificación Pormenorizada. Su desarrollo corresponderá al momento del desarrollo de cada actuación urbanística y no procede por tanto entrar en el presente documento a una valoración detallada de las mismas.

Por el contrario, las actuaciones más significativas que sí forman parte del contenido estructural del Plan General, coincidiendo la mayoría de ellas con la categoría de Sistemas Generales, son las que resultan **indispensables** para garantizar la progresiva ejecución del conjunto de elementos básicos. Estos elementos permitirán por un lado que se posibilite el desarrollo y ejecución de los **distintos ámbitos de planeamiento** tal como ha sido previsto, y por otro, que se **complete y mejore la estructura básica** de la ciudad y del territorio municipal, resolviendo los déficits que se han detectado en las zonas que pudieran considerarse como ya consolidadas.

Por su parte, la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007 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. Este análisis debe ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Teniendo por lo tanto en cuenta el **objetivo principal según la Ley**, de la mencionada evaluación económica, parece claro que ésta ha de ser acometida desde la perspectiva de su **adecuada contextualización** en el marco del **modelo de desarrollo territorial y urbanístico sostenible** que se ha planteado desde el Plan General de Irun, y que a su vez debe trascender al más amplio marco territorial de la zona o Area funcional en la que se encuentra el municipio.

Es en base a estos planteamientos que la evaluación económica debe de tener en cuenta determinados **objetivos específicos** de este Plan General, que son los que quedan detalladamente explicados y justificados en la Memoria del Plan. Es particularmente importante a este respecto tener en cuenta la **justificación de los desarrollos urbanos planteados**, considerados desde la perspectiva de su superficie en proporción a la ciudad existente, de sus densidades y de su distribución entre los principales usos: residencial, actividades económicas, equipamientos, redes y servicios urbanos. Además hay que considerar que las previsiones pretenden **satisfacer** las distintas demandas estimadas en un horizonte mínimo de 12 años pues este ha sido el horizonte temporal que el Plan General ha querido contemplar para su desarrollo.

También hay que tener en cuenta la **estrategia de protección** de los suelos naturales que ha llevado a seleccionar exclusivamente aquellos que a la vez resultaban idóneos para el desarrollo urbanístico, descartando los no idóneos o innecesarios para atender esas necesidades de transformación, asignando la categoría y nivel de protección adecuada a los valores específicos de esos territorios rurales.

Por lo tanto, se estima que el **modelo territorial y urbanístico** de ciudad y de relaciones de ésta con su entorno, se ha centrado en un modelo de asentamiento que contempla la incentivación de la rehabilitación del medio urbano actual y el **mayor aprovechamiento de la ciudad ya construida**, teniendo esta estrategia preferencia respecto a la de la ocupación de nuevos suelos. Asimismo se contemplan medidas que pretenden mejorar y facilitar la conexión y continuidad del conjunto urbano resultante, dentro de la línea de **eficiencia** tanto cualitativa como cuantitativa en cuanto a la ocupación del suelo y de la propuesta intencionada de mezcla y combinación de usos compatibles entre sí en los distintos entornos espaciales.

Además hay que tener en cuenta a la hora de la evaluación económica el **esfuerzo en la detallada ordenación** de los correspondientes equipamientos, infraestructuras y servicios urbanos y muy en particular del modelo de movilidad y transporte reflejado en el Plan General, de acuerdo con las conclusiones del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, cuyas intervenciones se consideran parte de las actuaciones urbanísticas. Estas consideraciones adquieren mayor relevancia por el papel que en ese contexto han de tener tanto el transporte público como los medios de movilidad no motorizados.

En estas circunstancias, la **evaluación de la sostenibilidad económica** del desarrollo territorial y urbanístico planteado ha de ser considerada dentro del marco general que forman el propio Plan General, el resto de planes y proyectos que se derivan o son coincidentes con el mismo, y su consideración en el marco más amplio desde el punto

de vista territorial, incluyendo las previsiones para el Area Funcional de Donostialdea – Bajo Bidasoa, cuyo documento de Plan Territorial Parcial está en tramitación.

Por lo tanto se estima que una evaluación económica de este calado, que no se puede centrar exclusivamente en las meras propuestas del Plan General, ha de ser objeto de su debida y **progresiva precisión** en la medida en que, en base al Plan General, y apoyándose en otros instrumentos bien de orden superior o bien de detalle, se vaya avanzando en la propia determinación de las propuestas de ordenación urbanística, paralelamente a la elaboración y aprobación de los proyectos necesarios para ello.

5.1.1 Las propuestas básicas del Plan General como respuesta a las demandas planteadas.

Como se ha justificado en la Memoria del Plan General, el conjunto de las propuestas urbanísticas planteadas en él tienen como fin **dar respuesta** a las **necesidades detectadas** en los distintos ámbitos socioeconómicos. Por ello se ha tratado de destacar siempre la **estricta vinculación** existente entre estas necesidades y las propuestas que se hacen, por lo que no parece necesario insistir más sobre ello aquí.

Es importante recordar que todas las propuestas del Plan General han seguido puntualmente la referencia del documento de **Criterios y Objetivos** aprobado de forma unánime por la Corporación Municipal, resultando ése el **marco de referencia** de las propuestas ahora planteadas tanto en materia de desarrollos residenciales, nuevas viviendas y alojamientos, como de los distintos tipos de actividades económicas, así como en lo referente a las correspondientes infraestructuras viarias y ferroviarias, las estrategias de movilidad, los espacios libres y los equipamientos.

Y asimismo es importante recordar que las propuestas contenidas en el documento de Criterios y Objetivos han sido posibles gracias al análisis de la Información Urbanística, a los planteamientos que se expusieron en el Diagnóstico Urbanístico y a las propuestas y distintas alternativas para determinadas cuestiones, que constituyeron el documento de Avance que fue expuesto a información pública.

Es gracias a las **sucesivas etapas** de definición del modelo territorial propuesto por el Plan General y expuesto en la Memoria del mismo, que se puede considerar éste como base de la sostenibilidad económica, al haber sido objeto de un amplio debate que ha tenido además en cuenta muy específicamente los aspectos de sostenibilidad a todos los niveles. Además se han recogido las determinaciones vinculantes que se

deducían de los diversos Informes institucionales realizados al Avance de Planeamiento, con el objeto de ajustar la viabilidad de las propuestas.

5.1.2 La sostenibilidad económica del Plan General

De acuerdo con lo previsto en la vigente legislación del suelo, en el capítulo de Costes del Plan General de esta Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica se han identificado de forma detallada y precisa el **conjunto de las actuaciones** que desde el mismo se consideran de carácter estructural, ordenadas según su naturaleza y finalidad en distintos epígrafes, así como los costes detallados de cada una.

Su **financiación**, tal como se describe en el mencionado capítulo, puede correr a cargo del Ayuntamiento o del resto de organismos competentes en la materia según la naturaleza de cada actuación, o incluso repartirse en base a determinados porcentajes de reparto entre unos y otros, incluyendo en determinados casos justificados la participación de la financiación privada, vinculada lógicamente a los desarrollos urbanísticos previstos en lo que se refiere a las actuaciones incluidas en los mismos.

El **objetivo** que se plantea esta Memoria es el de **evaluar** desde la perspectiva de la sostenibilidad económica, el concreto y específico **modelo de desarrollo territorial y urbanístico** que el Plan General define y potencia. En ese contexto y según lo ya expuesto en los apartados anteriores, la justificación de la sostenibilidad económica de las propuestas del Plan ha de entenderse **asociada a los plazos de tiempo** que las inversiones económicas requieren, y obviamente a la propia justificación de la necesidad de cada una de las propuestas del Plan General.

Es por estas razones, que en la medida en que el objetivo de todas las propuestas no es otro que el que **dar respuesta a demandas planteadas** en los distintos ámbitos competencia del Plan General, y que dichas demandas están sobradamente justificadas, se debe de concluir que el conjunto de las propuestas, en tanto que necesarias, resultan por principio **económicamente sostenibles**.

En coherencia con ello, esa sostenibilidad económica ha de ser asociada a la propia justificación de las propuestas planteadas en **cuantía y cualidad**, tanto en materia de desarrollos residenciales como de actividades económicas, en cuanto que su previsión y ordenación son necesarias, al tiempo que suficientes, para dar respuesta a las demandas planteadas a ese respecto.

Merece la pena destacar la **apuesta de este Plan General** por propiciar procesos de reurbanización y remodelación de suelos ya urbanizados de forma preferencial a la ocupación de nuevos suelos, así como la importancia cuantitativa y cualitativa de las actuaciones de esa naturaleza planteadas en él, aún a sabiendas de que este tipo de intervención supone un incremento de los costes económicos de ejecución en relación a las intervenciones en suelo rural o no urbanizado.

Ahora bien, en la medida en que incentivar este tipo de actuaciones supone **maximizar el uso eficiente del actual medio urbano**, como es el caso de las remodelaciones urbanas propuestas en este Plan, y que ello constituye una de las premisas generales de todo desarrollo urbanístico sostenible, habrá que considerar que el posible mayor coste económico es simplemente reflejo del lógico mayor coste que tiene toda aplicación de los principios de sostenibilidad, que queda sin embargo ampliamente compensado por los beneficios medio ambientales.

También merece la pena considerar las particulares circunstancias en las que se deben de desarrollar las **actuaciones en nuevo suelo a urbanizar**, relacionado con las dificultades orográficas de los terrenos que aún estaban disponibles al Norte de la Autopista, lo que tiene un importante reflejo económico en los costes de desarrollo y ejecución de las propuestas de extensión planteadas en esos terrenos, debido a la **necesaria adaptación** de las ordenaciones a suelos que han de ser objeto de importantes trabajos de nivelación y movimientos de tierras, apertura de accesos, enlaces de las redes y servicios, etc.

No obstante, se trata en ambos supuestos, de un tipo de costes económicos que resultan insoslayables en la medida en que la respuesta a las necesidades y demandas detectadas y justificadas exigía la ejecución y materialización de los nuevos desarrollos urbanísticos en esos **terrenos de nueva disposición disponibles aún** al norte de la A-8, terrenos cuya cuantía sin embargo es proporcionalmente muy reducida en relación con la ciudad existente.

En todo caso, la apuesta por un modelo territorial y urbanístico asociado a la continuidad del medio urbano, a la incentivación de desarrollos funcionalmente mixtos y complejos, que cuenten con los correspondientes servicios, a la potenciación del transporte público y de medios de movilidad no motorizados, y a una adecuada densidad, **incide positivamente** en la sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas.

Son efectivamente muchas las ventajas que se obtienen con esta estrategia en cuanto a la **puesta en marcha de los criterios de sostenibilidad**: Se incentiva por ejemplo

la eficiencia en lo referente al uso y aprovechamiento de las actuales infraestructuras de comunicación tanto viaria, ciclista y peatonal como ferroviaria, así como de las principales redes de servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc. En ese sentido se **reducen las necesidades** de nuevas infraestructuras de esa naturaleza, dando respuesta a las demandas asociadas a los nuevos desarrollos planteados mediante, preferentemente, la remodelación y/o ampliación de las preexistentes.

De hecho, algunas de las propuestas planteadas conllevan a este respecto la **complementación de las actuales infraestructuras** con un doble fin: por un lado, la derivada de las necesidades de los nuevos desarrollos y por otro la ordenación de una **red integral** que posibilite la correcta conexión con los distintos barrios actuales de la ciudad y de las distintas partes de los mismos entre sí. La mejora en la **reducción de las necesidades de transporte privado** para comunicar las distintas partes de la ciudad implica la correspondiente reducción de los costes de inversión para la disposición de redes rodadas destinadas al transporte privado, con sus consiguiente compensación positiva en cuanto a la sostenibilidad económica se refiere.

La propia **articulación** del conjunto de todas las redes de infraestructuras debido tanto a la minimización de la reducción de su dimensionamiento y extensión como a la continuidad física de las mismas, tiene un efecto igualmente positivo sobre el abaratamiento general tanto de los costes de ejecución como de mantenimiento, lo que redundará en una mejora de la sostenibilidad económica.

La **continuidad** de la malla del medio urbano, resultante de los planteamientos del Plan General, representa una clara ventaja respecto a posibilitar el servicio a los desarrollos mediante transporte público, facilitando la extensión de las dotaciones de esa naturaleza al conjunto o a la mayor parte del mismo en condiciones adecuadas, mejorando la sostenibilidad económica del conjunto. La continuidad y la **compacidad urbanas**, como rasgos definitorios del modelo territorial propuesto son sinónimo indudable de eficiencia en lo referente al transporte público, considerado desde el punto de vista de su ordenación, programación y funcionamiento.

5.1.3 Criterios sobre la financiación de actuaciones

Como **criterios previos** que se han tenido en cuenta a la hora de elaborar el análisis económico financiero, son el haber contado con la aplicación generalizada y sistemática del principio legal de la **cesión pública y gratuita** de los suelos que hayan de destinarse a usos públicos, en aquellos ámbitos de planeamiento donde ello está previsto.

Estos ámbitos, los que están ya en ejecución, los que se retoman del planeamiento anterior pero que todavía no se habían empezado a ejecutar, y los nuevos propuestos, se reparten por todo el suelo destinado a usos urbanos y urbanizables y garantizan, la mayoría de ellos por cuenta de la iniciativa privada, un **proceso continuo de incremento patrimonial de suelos**. Los destinos de estos suelos de cesión tienen siempre una **finalidad** bien infraestructural, bien para espacios libres, equipamientos dotacionales, o servicios, y contribuirán por su parte no sólo a dotar a cada ámbito de los elementos urbanísticos precisos para su normal desenvolvimiento sino también a mejorar sin duda alguna la **funcionalidad conjunta** del soporte estructural de la ciudad y por tanto, la **calidad de vida** del municipio.

5.2 LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ASIGNACION AL AYUNTAMIENTO DE LOS COSTES DEL PLAN GENERAL

En la medida que el Plan General es un instrumento promovido por el Ayuntamiento, y que a él le corresponde la responsabilidad de sus contenidos y determinaciones, se hace imprescindible **verificar** en primer lugar que las **asignaciones de financiación** que se plantean para la ejecución de todas las determinaciones del Plan, sean viables económicamente para el propio Ayuntamiento.

Esta es la razón de realizar un análisis **económico financiero de la Hacienda Local de Irún**, en el que se trata de estudiar el comportamiento de la economía municipal en los últimos años, para realizar así una prospectiva del comportamiento estimado de la misma en el horizonte de desarrollo del Plan General, específicamente en lo que se refiere al capítulo de inversiones. La finalidad es garantizar, en la medida que ello es posible, que aquellas previsiones del Plan General que son atribuidas al Ayuntamiento, puedan ser ejecutadas según los **criterios de programación** que se proponen en este mismo documento, dentro de una asignación asumible de cantidad de inversión anual. El objetivo es hacer **razonablemente creíble** para las perspectivas municipales, los planteamientos que se derivan del conjunto de propuestas del Plan, demostrando así su viabilidad a este respecto.

En la medida que la programación de las intervenciones se considera con un **criterio flexible** y en todo caso como una propuesta tentativa, y a pesar de que el horizonte de desarrollo del Plan General se extiende hasta 12 años, algunas de estas intervenciones podrían haber incluso quedado fuera de este período de tiempo. Sin embargo ha parecido más oportuno **tratar de encajar todas** las actuaciones previstas

desde el Plan en ese ya amplio período formado por tres cuatrienios, período que por otro lado no habría que empezar a contabilizar hasta el año 2012,.

Garantizando que la financiación de la suma de todas las actuaciones sería viable en el horizonte máximo del Plan General, se ha tratado de **reforzar las garantías** que se quieren aportar, aun sabiendo que es imposible en un plazo tan amplio llegar a unos **niveles de fiabilidad** altos y que en todo caso este ejercicio proyectivo no puede y sobre todo, no debe de tener, una **finalidad contable ni presupuestaria**.

La capacidad económica que se trata de verificar debe entenderse por tanto en el sentido de que el **orden de magnitud** de lo programado se ajuste a la evolución de la inversión pública municipal que es razonable prever en el futuro a medio y largo plazo, y por supuesto a la del resto de organismos públicos, tal como se justifica más adelante.

Uno de los **métodos proyectivos clásicos** de los Estudios Económico Financieros de los Planes Generales se basa en tomar como **referencia** la **inversión realizada** por el Ayuntamiento en el **pasado inmediato** de manera que posteriormente se pueda **proyectar** hacia el futuro en una perspectiva razonable y siempre dentro de criterios de pragmatismo y moderación.

En lo que se refiere al Ayuntamiento, para este análisis económico financiero se ha contado con el conocimiento y seguimiento que se tiene de las inversiones realizadas en los últimos tiempos, habiendo obtenido los datos de los **ocho últimos años**, incluido el de los **presupuestos aprobados para 2010**, los más recientes y que aún no han tenido tiempo para agotar el período correspondiente por lo que para este último no existe todavía el correspondiente presupuesto liquidado.

Sin embargo, este esfuerzo para incorporar al análisis **datos tan recientes** ha sido realizado con la intención expresa de tener en cuenta la **última información** de que se disponía, por entender que en el **actual contexto económico** tan particular y distinto al que se había venido viviendo hasta 2007, no se podía obviar la especial situación económica y financiera que están atravesando todas las administraciones públicas, más específicamente las locales, y en concreto la de Irun.

Este análisis económico financiero viene no obstante a demostrar que en una perspectiva conservadora, e incluso admitiendo que ni siquiera se llegaran a alcanzar las **moderadas previsiones** de evolución de la capacidad de inversión disponible por cuenta de la administración local, se puede garantizar que el conjunto de las

propuestas del Plan General en materia de actuaciones podrían ser asumibles por el Ayuntamiento en la parte que les ha sido asignada.

Es importante señalar que al ceñirse a los órdenes de magnitud de los **datos más recientes**, en los cálculos que se han realizado no se prevé contar con una **carga adicional** sobre el ciudadano para la ejecución de las actuaciones del Plan, ni tampoco un mayor **nivel de endeudamiento** del que se ha producido como media para la elaboración de los presupuestos municipales de los últimos años. Lo que se ha querido precisamente es vincular muy estrechamente la capacidad de programación a la capacidad administrativa y presupuestaria normal y por ello a la razonablemente previsible.

No hay que olvidar sin embargo, que para el completo desarrollo de las propuestas de este Plan General es muy importante, y necesario, contar además con la **financiación pública no municipal**, para dirigirla hacia aquellas actuaciones específicas y particulares, en las que no corresponde actuar al Ayuntamiento o en la que no es posible contar con la financiación exclusivamente municipal. Ello puede ocurrir, bien por que **determinadas actuaciones** entran dentro del supuesto de las financiables por la Diputación, el Gobierno Vasco o la Administración Central, bien por que sobrepasan los esfuerzos que es posible acometer con las posibilidades económicas y financieras de este Ayuntamiento en el horizonte contemplado, y dentro de los criterios de financiación de toda Administración Local.

5.2.1 Fundamentación de los cálculos de análisis económico financiero del Ayuntamiento

El análisis económico financiero de la capacidad de gasto del Ayuntamiento se articula en base a **dos niveles** que resultan complementarios. Por un lado el **análisis global** de la Hacienda Local, contemplando sus grandes cifras por capítulos, y por otro el establecimiento de una **hipótesis de evolución** de la misma. El análisis se centra además en ambos casos, en el estudio y posible evolución futura del **capítulo VI** de los gastos presupuestarios, que es el relativo a las **inversiones**, en las que se encuentran de forma mayoritaria las de carácter urbanístico o aquellas que se ha estimado oportuno vincular a la ejecución del Plan General, por entender que éstas eran las inversiones que era necesario contemplar desde el punto de vista de verificación de la viabilidad económica financiera de un Plan General de Ordenación municipal.

Por ello, este análisis se aborda a continuación con el **nivel de detalle necesario** para servir al objetivo que le es propio en el marco de la documentación del Plan General, es

decir, de forma bastante escueta pero a la vez muy precisa. No se ha tratado por tanto de realizar un estudio en profundidad o muy específico de la evolución pasada de la Hacienda municipal, pues lo que se tienen que manejar son sobre todo las **cifras globales** que nos permitan establecer los órdenes de magnitud en los que puede apoyarse la programación del Plan.

La razón fundamental de este proceder es que la **finalidad inmediata** de este análisis es, por su inevitable reparto a través de un período temporal tan amplio, la necesidad de **proyectar la capacidad inversora** a un plazo mucho más largo de lo que suele ser habitual en las predicciones de tipo económico habituales de la técnica económica más clásica, pero que sin embargo es preciso evaluar, pues las intervenciones y actuaciones urbanísticas que contiene todo Plan General sobrepasan con mucho esos plazos.

Esto es así, porque la naturaleza del planeamiento exige la proyección de sus propuestas a plazos muy largos, comparados con los que se manejan en el campo económico. Por ello hay que asumir que las proyecciones económicas que se manejen para comprobar su viabilidad, han de tener un **grado de ajuste** necesariamente más impreciso conforme más se extienda el horizonte temporal. Por ello es conveniente manejar sólo las cifras globales de la hacienda municipal, las que corresponden a los diversos **capítulos presupuestarios** y fijarse sobre todo en la evolución de las mismas, más que en análisis muy concretos de las incidencias temporales o particulares que pudieran explicar situaciones o alteraciones puntuales de la marcha de los presupuestos pasados que se analizan pero que no tienen interés para la finalidad que se ha expuesto.

Partimos por tanto de que lo que hemos denominado **Inversiones Urbanísticas** están encuadradas fundamentalmente en los conceptos que la estructura presupuestaria considera como incluíbles el Capítulo VI del Presupuesto de Gastos. Este Capítulo presenta una **base mixta**, ya que tiene en parte relación con la evolución del Presupuesto General, pero también la tiene en parte con las distintas cuantías de subvenciones y fondos de procedencia extramunicipal que han venido alimentando dicho Capítulo. Es por ello que resulta ser el que ofrece un mayor **índice de variabilidad** a través de los años, comparado al resto de los Capítulos Presupuestarios, cuyo incremento anual se rige mucho más por el paulatino incremento anual del montante total del Presupuesto General.

5.3. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE LA HACIENDA LOCAL DE IRÚN ENTRE 2003 Y 2010

Se pasa por tanto a analizar primeramente la estructura y evolución de los Presupuestos Municipales recientes, para estimar a partir de ellos las **pautas del**

comportamiento futuro de sus capítulos más relevantes a los efectos del planeamiento urbanístico, esto es los ingresos totales, el ahorro y la inversión. Interesa tomar las cuantías totales de los Presupuestos, como una cifra que sintetiza en sí misma la evolución de los distintos factores que hacen posible la confección de un Presupuesto; es decir, la **comparación entre Ingresos y Gastos**, la propia estructura de los Ingresos y la especial influencia de determinadas aportaciones de financiación para inversiones, el endeudamiento municipal y la progresión de la carga financiera, y la capacidad de ahorro, fundamentalmente.

Dentro de las posibles formas de analizar un presupuesto, se ha optado por manejar el concepto de **Presupuestos Aprobados**, que refleja las intenciones políticas en cuanto a los Ingresos y Gastos. La razón es que se entiende que estas cifras son las que reflejan con mayor exactitud el **compromiso presupuestario** municipal realizado a lo largo de los últimos años y por tanto son las que resultan más significativas para analizar la política de Inversiones urbanísticas propuestas.

El Período de análisis escogido para analizar la evolución de los presupuestos ha sido el los **dos últimos cuatrienios disponibles**, es decir, de **2003 a 2010**, ambos inclusive, resultando por tanto un total de 8 años los estudiados. Se estima que este amplio plazo, cuya duración representa dos tercios del plazo que se quiere contemplar en la proyección futura, es un **período de tiempo suficiente** para deducir **pautas de comportamiento**, ya que analizando sólo las últimas anualidades las conclusiones podrían haber resultado demasiado particulares o atípicas, o incluso excesivamente marcadas por la situación más reciente cuyo aspecto coyuntural, aunque sea de larga duración, no puede considerarse más que como una situación excepcional.

También en parte se han elegido los Presupuestos Aprobados para respetar la **coherencia** con los últimos datos manejados para el 2010, dado que en el momento en el que se ha realizado el análisis no se podía contar aún con las cifras del Presupuesto Liquidado. No obstante, sí se han tenido en cuenta en las anualidades anteriores las **desviaciones** habidas entre la previsión y la liquidación definitiva al cierre de la ejecución de cada presupuesto, habiendo observado que en general habían existido unos desajustes más bien de carácter moderado entre Presupuestos Aprobados inicialmente y Presupuestos Liquidados al fin de cada ejercicio, desajustes que eran achacables más bien a situaciones puntuales y que por tanto no servían como elementos a tener en cuenta para el tipo de proyección que se quería obtener.

5.3.1 Análisis de los Ingresos Corrientes en los Presupuestos Municipales de Irun

Como se puede observar en el siguiente Cuadro de Resumen de los Ingresos municipales de Irun, los ingresos corrientes del presupuesto municipal de Irun han mostrado un **comportamiento muy dinámico** y habían venido creciendo de media durante los siete últimos años, a una tasa del 10,5% anual, una cifra muy alta y en todo caso bastante por encima de la tasa de inflación. Ello fué debido sobre todo a la **expansión de las transferencias corrientes** y de los **impuestos directos**.

No obstante, no se puede pasar por alto, el dato de los Presupuestos aprobado para el último año analizado, de **2010**, ya que el importante descenso, tanto en el conjunto de capítulos de las Operaciones Corrientes, como, mucho más acusadamente, en el conjunto de capítulos de las **Operaciones de Capital**, reduce la tasa media al 6,3% anual, una cifra que estando aún por encima de la tasa de inflación, empieza a resultar preocupante y fiel reflejo de las dificultades por las que está pasando la hacienda municipal en los dos últimos años, siendo esta una situación que se arrastra desde los presupuestos aprobados para el anterior año 2009.

Efectivamente, las **Operaciones Corrientes**, que habían venido experimentando un continuo incremento en el período analizado, en lo que se refiere a los años 2003 a 2008, quedaron estancadas en 2009 en cifras similares a las de 2008 e incluso se contrayeron un significativo **-5,4%** en los presupuestos aprobados para 2010 si los comparamos con los de 2009.

Esta evolución es también destacable en el conjunto de las **Operaciones de Capital**, que ya en 2009 se igualaron en órdenes de magnitud a las de 2006 y 2007, para caer a la mitad en 2010. No obstante, y a pesar de la significancia de este hecho, hay que tener en cuenta la tradicional irregularidad de este segundo grupo del conjunto de los Ingresos municipales.

RESUMEN DE INGRESOS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES DE IRUN (miles de euros)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1- Impuestos directos	11.183	12.134	13.520	14.124	14.990	16.167	17.029	17.036
2- Impuestos indirectos	2.314	1.500	2.000	1.000	2.000	2.000	2.000	1.200
3- Tasas y otros ingresos	3.154	3.350	3.476	3.484	3.997	4.155	4.174	4.445
4- Transferencias corrientes	29.630	29.881	32.577	35.699	37.363	43.597	42.524	39.389
5- Ingresos patrimoniales	190	195	190	240	297	311	320	379
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	46.471	47.060	51.763	54.547	58.647	66.230	66.047	62.449
6- Enajenación Inversiones reales	1	216	659	2.328	8.425	14.500	8.200	5.969
7- Transferencias de Capital	1	3.030	2.023	1.281	1.449	197	1.222	1.362
8- Activos Financieros	1		180					
9- Pasivos Financieros	1	12.237	7.683	12.770	5.430	5.410	5.220	
TOTAL OPERACIONES CAPITAL	4	15.483	10.545	16.379	15.304	20.107	14.642	7.331
TOTAL INGRESOS	46.475	62.543	62.308	70.926	73.951	86.337	80.689	69.780

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Irun

En todo caso, la estructura de los ingresos ordinarios muestra una **acusada dependencia de las transferencias corrientes** recibidas de otros organismos, que son de media en el total del período analizado superiores a la mitad, un **52%** concretamente.

En cuanto a la **estructura de los Ingresos**, en general se comprueba que ésta se ha venido manteniendo más o menos estable con una media del 36-37% de los Ingresos de **generación propia** en relación con los Ingresos por transferencias corrientes, habiéndose mantenido esta proporción incluso en el último año de 2010, a pesar de la especificidad de la situación de esta anualidad.

En cuanto a la cuantía de los **ingresos corrientes por habitante**, en Irun resulta sensiblemente alta, debido sobre todo al elevado peso que ha venido alcanzando el volumen de las transferencias corrientes en el lapso de tiempo analizado, ya que el resto de los ingresos divididos por habitante se pueden considerar en cambio como un indicador cuya cuantía es relativamente moderada, representando en torno al 36% del total de ingresos corrientes por habitante, lo que se puede considerar como una repercusión impositiva normal, y que además se mantiene porcentualmente invariable en el año presupuestario de 2010.

INDICADOR DE REPARTO DE INGRESOS CORRIENTES (en porcentaje)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ingresos de generación propia	36%	37%	37%	35%	36%	34%	36%	37%
Ingresos por Transferencias corrientes	64%	63%	63%	65%	64%	66%	64%	63%
TOTAL INGRESOS	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Irun

INDICADOR DE INGRESOS POR HABITANTE (en euros)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ingresos corrientes por hab.	836 €	818 €	892 €	928 €	994 €	1.110 €	1.105 €	1.036 €
Impuestos y tasas por hab.	300 €	295 €	327 €	316 €	356 €	374 €	388 €	376 €
porcentaje respecto Ingresos corrientes	36%	36%	37%	34%	36%	34%	35%	36%
Transferencias corrientes por hab.	533 €	519 €	561 €	607 €	633 €	731 €	712 €	653 €
porcentaje respecto Ingresos corrientes	64%	63%	63%	65%	64%	66%	64%	63%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Irun

5.3.2. Análisis de los Gastos en los Presupuestos Municipales de Irun

En lo que se refiere a los Presupuestos de Gastos, se ha producido una situación muy **desigual** según los años, y especialmente preocupante en los dos últimos plazos interanuales, en los que esta evolución presenta una **situación negativa**. Así, aunque la tasa media anual del conjunto de gastos está en un valor del 6%, que es claramente inferior a la tasa media anual de incremento experimentada por los Ingresos, el crecimiento tampoco ha sido homogéneo en cada intervalo anual.

Por ejemplo, los extraordinarios **incrementos del Gasto** que se han producido en 2008, con una tasa de incremento del 16,7% respecto del año 2007, o en 2006, cuya tasa en relación a 2005 fue del 13,8%, en cambio en otras interanualidades como la de 2005 en relación a 2004, la tasa de incremento de los Gastos fue **negativa**, en casi un 2%. No obstante, la peor situación en cuanto a la evolución de los Gastos se da en el intervalo 2009 – 2008 con una tasa negativa del 6,5% y sobre todo en el **intervalo 2010 – 2009**, en el que la tasa anual señala una **reducción del 13,5%** de este último año respecto al anterior.

No obstante, la situación de los dos grandes **grupos de Gastos**, los Ordinarios y los de Operaciones de Capital, no es idéntica, según se aprecia en el cuadro a continuación. Mientras que los **Gastos Ordinarios** han experimentado una progresión mucho más regular, a la que correspondería una tasa media positiva del 10% de incremento hasta 2009, con excepción lógicamente del último intervalo 2010 – 2009, en el que esa tasa se convirtió en negativa con una cifra de –8,9%, en cambio los Gastos que correspondieron a **Operaciones de Capital** se han quedado estancados, a tal punto, que la cifra de 2009 era de similar cuantía a la del inicio del período analizado: 2003, y la del último año 2010, ha resultado incluso claramente inferior a aquella de 2003.

De todos los capítulos de Gastos, el que está teniendo un comportamiento más regular ha sido el de **Gastos de Personal**, que incluso en 2010, también presenta una reducción del 1,8% respecto de 2009. El Gasto de Bienes Corrientes había venido

experimentando un incremento en cierto modo también regular hasta 2009, aunque la reducción de 2010 respecto a 2009 se cifra en una importante tasa negativa del 13%.

Lo mismo ocurre con uno de los capítulos que más interesan al objeto del análisis que se realiza, que es el de **Transferencias Corrientes**, que habiendo venido creciendo a una media del 9,6% hasta 2009, ha experimentado un **descenso del 13,2%** en el último intervalo de 2010 – 2009.

Hay pues que reconocer que la situación de la Hacienda Local no es muy favorable en el momento en el que se realiza este análisis, reflejándose perfectamente el marco mucho más general en el que se encuentran la mayoría de los Ayuntamientos, con una **incidencia de la crisis económica** que se comienza a hacer patente en los presupuestos de 2009, y una repercusión mucho más acusada en 2010.

No habría tampoco que olvidar que se están manejando Presupuestos aprobados pues son los que mejor reflejan la **intencionalidad política**, pero tampoco hay que esperar que la liquidación del último presupuesto, el de 2010, sea más favorable en este sentido.

Queda por evaluar cuál puede ser la **duración y profundidad** de la crisis económica, en la que la economía nacional, y ésta, en el marco de la economía mundial, presentan rasgos de gravedad y persistencia que no habíamos visto en los últimos decenios. Cualquier especulación sobre el futuro resultaría fuera de lugar, sobre todo desde este modesto marco de un análisis instrumental de la hacienda local de Irun.

Lo único que frente a esta situación, lo que parece razonable es valorar el conjunto del comportamiento en los dos cuatrienios analizados desde una **perspectiva muy moderada**, de forma que sin caer en una previsión pesimista de cara al futuro, tampoco se apoye en un optimismo que sería injustificable de extrapolar comportamientos expansivos que se han parado en seco hace ya dos años y que deberíamos de olvidar como referencias.

RESUMEN DE GASTOS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES DE IRUN (miles de euros)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1- Gastos de Personal	16.295	17.334	17.935	18.799	19.991	20.551	21.922	21.528
2- Gastos de Bienes Corrientes	11.400	13.609	15.068	17.161	17.831	20.741	21.359	18.568
3- Gastos Financieros	300	256	638	920	1.378	1.610	1.666	1.459
4- Transferencias corrientes	8.346	9.164	10.716	10.884	12.363	12.762	13.167	11.423
TOTAL GASTOS ORDINARIOS	36.341	40.363	44.357	47.764	51.563	55.664	58.114	52.978
6- Inversiones reales	18.559	16.807	14.207	18.001	15.353	24.763	16.344	9.961
7- Transferencias de Capital	277	3.178	969	3.304	4.622	3.391	3.562	1.484
8- Activos Financieros			1.160	300				
9- Pasivos Financieros	3.807	3.194	1.615	1.557	2.413	2.519	2.669	5.357
TOTAL OPERACIONES CAPITAL	22.643	23.179	17.951	23.162	22.388	30.673	22.575	16.802
TOTAL GASTOS	58.984	63.542	62.308	70.926	73.951	86.337	80.689	69.780

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Irún

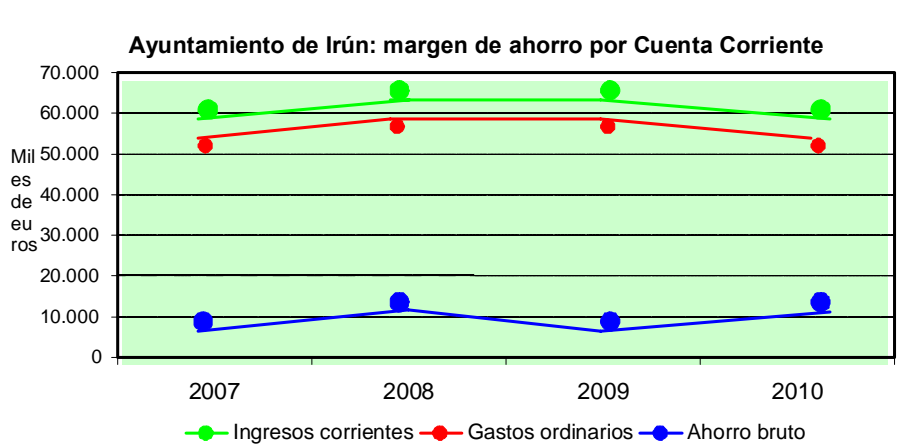
Analizando el **Margen de Ahorro por cuenta corriente** y según se aprecia en el cuadro a continuación, a lo largo de todo el período, los ingresos corrientes presupuestados han superado a los gastos ordinarios presupuestados, lo que significa que el margen de ahorro por cuenta corriente, o **Ahorro Bruto** previsto, se mueve entre un 12 y un 20% respecto de los Ingresos Corrientes, y resulta de un 15% en las cuentas del último presupuesto de 2010.

INDICADOR DE MARGEN DE AHORRO POR CUENTA CORRIENTE (miles de euros)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ingresos Corrientes	46.471	47.060	51.763	54.547	58.647	66.230	66.047	62.449
Gastos Ordinarios	36.341	40.363	44.357	47.764	51.563	55.664	58.114	52.978
Ahorro Bruto	10.130	6.697	7.406	6.783	7.084	10.566	7.933	9.471
Tasa de Ahorro s/ Ingresos Corrientes	21,80	14,23	14,31	12,44	12,08	15,95	12,01	15,17

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Irún

En los últimos cuatro años, la **evolución del margen de ahorro** fue más bien **estable**:



No obstante el estado de la situación que se viene analizando, hay que señalar que pese a todo, la inversión en términos de **Inversiones Reales**, ha alcanzado en estos dos últimos cuatrienios cifras **relativamente cuantiosas** según se aprecia en la tabla a continuación.

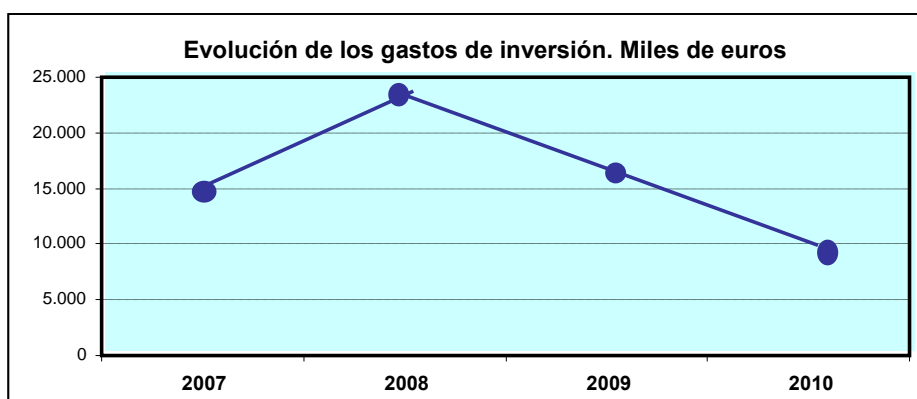
Partiendo de una cifra muy elevada en 2003, cuando las Inversiones reales llegaron a representar cerca del 40% de los Ingresos corrientes, se redujo en los dos años siguientes, para experimentar una nueva y acusada recuperación en 2006, con un nuevo descenso en 2007, para elevarse de nuevo en 2008 a la máxima cifra del período contemplado, con un 37%. Esta evolución tan desigual de las Inversiones Reales se ha visto **reajustada a la baja** progresivamente, representando en 2009 un 25% y bajando en 2010 a sólo el 15%, el **porcentaje más bajo** de todos estos años.

INDICADOR DE EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS DE INVERSIÓN (miles de euros)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Inversión Total	18.559	16.807	14.207	18.001	15.353	24.763	16.344	9.961
% de Inversión / Ingresos Corrientes	40%	36%	27%	33%	26%	37%	25%	16%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Irun

La evolución de los **Gastos de Inversión** de sólo el **último cuatrienio**, arroja sin embargo una situación ligeramente distinta, que es necesario destacar:



En cuanto la **actividad inversora** y según se aprecia en el cuadro que se expone a continuación, ésta se ha financiado fundamentalmente con el margen de ahorro generado y con endeudamiento, en tanto que las transferencias de capital recibidas han tenido una contribución relativamente modesta.

INDICADOR DE TRANSFERENCIAS DE CAPITAL SOBRE CUANTIA DE LA INVERSIÓN (miles de euros)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Transferencias de Capital	277	3.178	969	3.304	4.622	3.391	3.562	1.484
Inversión Total	18.559	16.807	14.207	18.001	15.353	24.763	16.344	9.961
% de Transf Capital / Inversiones	1,49%	18,91%	6,82%	18,35%	30,10%	13,69%	21,79%	14,90%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Irun

Finalmente, y para concluir este breve repaso a la hacienda local de Irun, hay que señalar que la **tasa de endeudamiento** se había venido manteniendo desde 2005 hasta 2009 en una proporción relativamente modesta, limitada a cifras que apenas rebasaban el **4% de los ingresos corrientes**, lo que permitía un importante **margen de maniobra** en cuanto a la **capacidad de endeudamiento**.

Una vez más sin embargo, hay que destacar la difícil situación de los presupuestos aprobados el último año, en los que la **Tasa de Endeudamiento** se ha **elevado** a un 8,6%, similar a la que se produjo en el primer año del período analizado. Este hecho, que refleja un intento de compensar la reciente disminución de los Ingresos para no reducir, o hacerlo en la menor manera posible, partidas presupuestarias que se consideraban vitales para el normal funcionamiento del Ayuntamiento, supone una dificultad que sin duda se añadirá en los años inmediatos, y que repercutirá en la **recuperación de los presupuestos** a unos niveles similares a la media anterior y sobre todo más estables.

INDICADOR DE CARGA FINANCIERA Y TASA DE ENDEUDAMIENTO (miles de euros)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Carga Financiera	3.807	3.194	455	1.257	2.413	2.519	2.669	5.357
Tasa de Endeudamiento / Ingresos corr.	8,19%	6,79%	0,88%	2,30%	4,11%	3,80%	4,04%	8,58%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Irun

5.3.3 Principales conclusiones sobre la capacidad de inversión municipal

A pesar del conjunto de análisis que se desprenden de la comparación de los distintos presupuestos municipales es aun pronto para valorar la **dificultad real** de una recuperación progresiva de los mismos en cuanto a la capacidad de inversión, pues ello depende fundamentalmente de la intensidad y sobre todo de la duración de la actual situación de reducción generalizada de las constantes económicas.

Más en particular, la vuelta de la financiación del Ayuntamiento a una cierta **normalidad y estabilidad** depende básicamente de las **transferencias** de otros organismos públicos, como lo concerniente a las aportaciones de la Diputación de Gipuzkoa, del Gobierno Vasco e incluso del Gobierno Central, que con los dos últimos

planes interanuales de inversión había compensado parcialmente la merma general de recursos, planes con los que los Ayuntamientos ya no podrán contar.

Por ello, y en la línea de los criterios expuestos más arriba sobre lo que sería razonable a la hora de extraer conclusiones de la valoración del conjunto del comportamiento de los dos cuatrienios analizados, la **propuesta de extrapolación** para obtener una proyección válida a los efectos de garantizar que las propuestas del Plan General son viables desde el punto de vista del esfuerzo inversor municipal, se debe de mover en **parámetros muy cautos**. En ese sentido, y a pesar de haber tenido en cuenta la evolución de dos cuatrienios, ha parecido más realista para deducir pautas para el futuro, **considerar sólo el último de ellos**, es decir, el **cuatrienio 2007-2010**, en cuyo segundo bienio se han reflejado con intensidad las dificultades derivadas de la crisis.

Con esta opción de renunciar a tomar como referencia un período más largo como ha venido siendo habitual en los Estudios Económico Financieros, se contempla voluntariamente una **situación mixta** en la que la bonanza presupuestaria de los años 2007 y 2008, queda matizada por la evolución de las cuentas aprobadas para los años 2009 y sobre todo para 2010. Desde un punto de vista de **credibilidad del Plan**, no se podía proyectar hacia el futuro la evolución mayoritariamente creciente de los últimos ocho años; ahora bien, tampoco se debía de realizar una proyección teniendo en cuenta solamente los peores datos de los dos últimos años.

De acuerdo con este criterio, para obtener la Proyección de la **Inversión Disponible por el Ayuntamiento** durante la ejecución del Plan General, que se expone en la tabla que se muestra a continuación, y teniendo en cuenta que esta proyección debería contemplar **tres cuatrienios** de desarrollo a partir de la Aprobación Definitiva, se toma como referencia el **valor medio de Inversiones anuales del último cuatrienio**, que es una cifra en el entorno de los 16 millones de euros/año, similar a la de 2009 y también a la de 2007.

Además, y como se espera que el nuevo Plan General no pueda comenzar a estar vigente hasta 2012, **no se han considerado el año presupuestario de 2011**, esperando que la situación de las finanzas se haya vuelto a equilibrar, al menos parcialmente, para cuando se establezcan los presupuestos de 2012, que serían los primeros en los que habría que empezar a contemplar los nuevos Gastos derivados de las propuestas del Plan General.

Por otro lado se ha considerado que al tomar como referencia el valor medio de las Inversiones de 2007 a 2010, debía de aplicársele un **incremento progresivo** en

valores absolutos, pero que este incremento debía de ser muy moderado. En coherencia con este criterio se propone la hipótesis de un **crecimiento medio anual** continuo de sólo el **3%**, que además no empezaría a ser aplicable a la previsión de Inversiones en los Presupuestos hasta los correspondientes a 2012, habiéndose obtenido con esta tasa anual acumulable de crecimiento las **cifras medias de inversiones** para cada uno de los tres cuatrienios que se han considerado: 2012-2016, 2016-2020 y 2020-2024

Con estas **perspectivas de carácter conservador**, que además se mantienen en su moderación durante toda la previsión media que se realiza para los doce años de programación de las actuaciones del Plan General, se puede garantizar con un grado de probabilidad muy alto que este **escenario de mínimos** va a ser al menos de órdenes de magnitud similares al real y que por tanto no tendrían por qué producirse desajustes importantes entre las previsiones que se hacen.

No obstante, y dejando un amplio margen para el funcionamiento dentro de estas perspectivas, en la proyección de Gastos que serían atribuibles al Plan General se ha contado **solamente con un 50% de la Inversión total estimada**. El resto de los Gastos de Inversión corresponderían a otras áreas, a compra de equipos, maquinaria, mobiliario, adquisición de suelos, expropiaciones, realización de estudios, incluso gastos de proyectos de urbanismo no contemplados inicialmente. Según el detalle de los gastos de inversión real habidos en los últimos años, el 50% restante de inversiones sería ampliamente suficiente para cubrir ese resto de los gastos.

En la tabla se ha realizado un **reparto aproximado** de la inversión urbanística por cuatrienios y por los principales **epígrafes** considerados, comprobándose que tanto a nivel agregado para los tres cuatrienios, como para cada uno de éstos por separado, las cantidades asignadas al Ayuntamiento **cubren ampliamente** las previsiones de Costes calculadas en el capítulo 2 de esta Memoria.

La **viabilidad económica** en cuanto al esfuerzo inversor requerido del Ayuntamiento para la realización de las distintas actuaciones del Plan General queda por tanto **razonablemente justificada**, existiendo incluso amplios márgenes de ajuste, tanto porque la cantidad total proyectada desde la evolución presupuestaria podría fácilmente rebasarse si la coyuntura económica mejora a medio plazo, pudiendo considerar una tasa de crecimiento de los Presupuestos de Gastos más elevada, como porque incluso el porcentaje del 50% para Gastos urbanísticos podría también considerarse ampliable si fuese necesario.

PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN DISPONIBLE POR EL AYUNTAMIENTO DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
(miles de euros)

INVERSIÓN MEDIA ANUAL	Porcentajes sobre Total Inversión Municipal %	% sobre Inversión en actuaciones PGOU	Inversión media anual estimada en actuaciones PGOU en 2007-2010	Inversión media anual disponible prevista en 2012-2016	Inversión media anual disponible prevista en 2016-2020	Inversión media anual disponible prevista en 2020-2024	Total Inversión prevista disponible para PGOU 2012-2024
Total Inversión Media Anual s/Presup.	100%		16.605	17.889	20.134	22.661	
Total Inversión Media Anual Actuaciones PGOU	50%			8.944	10.067	11.330	
Total Inversión Cuatrienal Actuaciones PGOU				35.777	40.267	45.321	121.366
Media Anual en Red Viaria Alta capacidad	1%	1%		125	141	159	1.699
Media Anual en Red Viaria Estructurante y distribidora	9%	17%		1.538	1.732	1.949	20.875
Media Anual en Potenciación Movilidad Sostenible	5%	10%		859	966	1.088	11.651
Media Anual en Infraestructuras viarias	0%	0%		0	0	0	0
Media Anual en Equipamientos Públicos S.G.	27%	53%		4.749	5.346	6.016	64.445
Media Anual en Espacios Libres S.G.	7%	14%		1.225	1.379	1.552	16.627
Media Anual en Actuaciones en suelo rural	0%	1%		80	91	102	1.092
Media Anual en Redes de Infraestructuras de Servicios	2%	4%		358	403	453	4.855

Fuente: Elaboración propia

5.4 LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ASIGNACION A OTROS ORGANISMOS DE COSTES DEL PLAN GENERAL

En lo referente a otros Organismos públicos distintos del Ayuntamiento, su participación en los costes de actuaciones recogidas en el Plan General a lo largo de los tres cuatrienios objeto de desarrollo del mismo, viene recogida en las tablas del capítulo de Actuaciones de tipo Estructural de esta misma Memoria de las que aquí se reproduce de nuevo el **Resumen de Costes Totales**.

Aparte del Ayuntamiento de Irun, que es el organismo público que mayor esfuerzo inversor ha de realizar y al que **le corresponde la tercera parte** de las actuaciones previstas, el siguiente organismo público en importancia de asignaciones es la Diputación de Gipuzkoa, seguida por el Gobierno Vasco y con menor nivel de intervención, la Administración del Estado.

El **reparto** se ha realizado de forma tentativa en base a las atribuciones y competencias de cada uno de los organismos, fundamentalmente la Diputación de Gipuzkoa, el Gobierno Vasco y la Administración del Estado, y también en base a las pautas que han venido siendo habituales en cuanto a la intervención y financiación directa de los distintos tipos de elementos y actuaciones que se han recogido como vinculadas al desarrollo del Plan General.

COSTES TOTALES ASIGNADOS AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN Y COSTES CUATRIENALES EN MILES DE EUROS					
Ayuntamiento de Irun	Diputación Gipuzkoa	Gobierno Vasco	Administración Estado	Otros / Privados	CONCEPTO
108.575	99.215	55.857	19.766	56.601	TOTAL PLAN
9.048	8.268	4.655	1.647	4.717	MEDIA TOTAL ANUAL
8.716	7.673	4.416	1.619	4.258	MEDIA ANUAL 2012 A 2016
9.123	8.373	4.278	1.658	4.591	MEDIA ANUAL 2016 A 2020
9.305	8.758	5.271	1.665	5.301	MEDIA ANUAL 2020 A 2024

Los **criterios de sostenibilidad económica** se basan en los mismos principios que se han venido exponiendo de forma general en este capítulo y se justifican por la **necesidad argumentada** de todos los elementos señalados así como por el marco general de viabilidad y sostenibilidad de todo el modelo territorial y urbanístico que propone el Plan General.

Aparte de estos datos de asignaciones, que siguen las pautas de inversión de las distintas administraciones, de entre las diversas **metodologías de comparación** que era posible manejar para garantizar que también es viable lo que se propone en el Plan General para otras administraciones, ha parecido oportuno manejar el documento de Aprobación Inicial del **Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Donostialdea – Bajo Bidasoa**, como **marco de referencia** que debería de ser en todo lo referente a los planeamientos municipales.

Efectivamente, este documento, aun sin haber alcanzado su aprobación definitiva, y sin resultar muy acorde con el modelo territorial que plantea el Plan General, incorpora un **Estudio de Viabilidad Económico Financiera** que avanza, para el plazo de 16 años de desarrollo del PTP, una **serie de asignaciones** sobre elementos de diverso orden, que conciernen al territorio del Area Funcional, y que en algunos conceptos se puede comparar a las partidas presupuestarias señaladas para el Plan General.

Aunque el mencionado Estudio de Viabilidad no tenga, dentro del conjunto del documento del PTP, un carácter vinculante, sin embargo parece que bien puede jugar un **papel de referencia marco** de cara al futuro, con suficiente grado de fiabilidad en la medida que procede de un trabajo realizado para el Gobierno Vasco y que pretende recoger aquellas actuaciones que se estiman necesarias para el Area Funcional en los próximos años.

Las cantidades recogidas en este documento del PTP no están repartidas por organismos sino que se trata de **cantidades globales** que se corresponden a la suma de las inversiones de todos los organismos públicos, incluido el Ayuntamiento, así como la participación de privados. Ello obliga a comparar los datos con las cifras globales resultantes del Plan General, pero se entiende que tiene suficiente relevancia a nivel de las cifras macroeconómicas, cuyo orden de magnitud interesa comprobar.

En todo caso sólo se han recogido del Estudio de Viabilidad aquellos conceptos y cantidades que podían tener un **cierto grado de equivalencia** con los epígrafes de actuaciones recogidas en el Plan General. No tenía por ejemplo sentido recoger las asignaciones iniciales que se realizan en el PTP a la red ferroviaria de Alta Velocidad, o las correspondientes a Puertos y Aeropuertos, o aquellas otras de carácter específico o local que no correspondían al municipio de Irun o que en todo caso no pudiesen ser objeto de comparación con las cifras del estudio de viabilidad económica del Plan General.

El estudio económico del PTP plantea una distribución de los costes de las actuaciones en cuatro cuatrienios, de manera que para obtener **cuantías anuales** se debe considerar la división entre los 16 años contemplados, de cada cuantía total objeto de comparación. Por otra parte, para los epígrafes que contemplan inversiones a distribuir en todo el Area Funcional, se ha adoptado el criterio de obtener las **cantidades asignables al municipio de Irun**, aplicando a cada cuantía total el **coeficiente 0,15**.

Este coeficiente se aplica por constituir la **población de Irun** en 2008, exactamente el **15%** de los 400.000 **habitantes del Area Funcional**. Como referencia complementaria se podrían haber tenido en cuenta otros parámetros de reparto como por ejemplo que la **superficie total del municipio** representa el **12%** de la superficie total del Area Funcional, pero también que el **suelo urbanizado** actualmente, más de 9 millones de metros cuadrados, representa un **18%** del suelo urbanizado de todo el Area Funcional. Ante estas disparidades en las referencias espaciales ha parecido más oportuno tomar como referencia la de la población, que además de tener una mayor lógica de justificación, representa un valor porcentual intermedio entre los dos parámetros superficiales referidos.

En cuanto a las asignaciones que hace el PTP de **intervenciones específicas** en Irun, estas se han recogido íntegramente, repartiéndolas lógicamente en 16 años para obtener la asignación media anual. La comparación de las partidas extraídas del PTP se hace por tanto respecto a las partidas globales previstas en el Plan General, esto es, la suma que en nuestro documento se hace de las asignaciones a los distintos organismos públicos y la participación privada de esas mismas partidas asimilables o de la misma naturaleza que las del PTP.

Los resultados que figuran en el Cuadro que se expone a continuación son siempre una **comparación de grandes magnitudes**, habiéndose tratado de verificar fundamentalmente que las sumas globales asignadas por el Plan General no superasen el orden de magnitud que establece el PTP para las partidas de conceptos asimilables.

Con esta técnica comparativa se ha tratado de garantizar que lo previsto desde el Ayuntamiento de Irun **no desequilibre**, no solamente la capacidad inversora de la Hacienda Local, como se ha demostrado con bastante detalle y aproximación en los subcapítulos anteriores, sino que tampoco resulte **desproporcionado** en relación a las cuantías globales previstas en el instrumento de planeamiento territorial de referencia, al menos en su versión inicialmente aprobada y a pesar de las discordancias de contenidos en relación al Plan General.

COMPARACIÓN DE ASIGNACIONES SEGÚN DOCUMENTO AP. INICIAL DEL PTP AREA FUNCIONAL DONOSTIALDEA BAJO BIDASOA, REPARTIDAS PROPORCIONALMENTE A IRUN EN RELACIÓN A LOS COSTES ESTIMADOS PARA PARTIDAS EQUIVALENTES DEL PLAN GENERAL DE IRUN (miles de euros)

INVERSIÓN MEDIA ANUAL	A Inversiones Totales previstas PTP para Area Funcional	B Porcentaje Inversión Total repartida para Irún según PTP = A x 0,15	C Inversiones Especificas previstas para Irún por PTP	D Inversiones Totales y Especificas para Irún = (B+C)	E Inversiones Totales y Especificas Media Anual repartida para Irún = D/16	F Coste Medio Anual Total Previsto por Plan General de Irún s/ Estudio de Costes	G Diferencia de la asignación Media anual prevista por PTP con la del PGOU = E - F	H Porcentaje de la Diferencia de asignación Media anual = G / F
Redes Viarias Generales	1.200.000	180.000		180.000	11.250	10.148	1.102	11%
Redes Ferroviarias sólo ADIF ancho ibérico y ETS	460.000	69.000		69.000	4.313	422	3.891	922%
Redes e Itinerarios Peatonales / Carril Bici	24.000	3.600		3.600	225	185	40	22%
Equipamientos y Espacios Libres	500.000	75.000	300.000	375.000	23.438	14.716	8.722	59%
Actuación Estratégica Centro Irún			14.000	14.000	875		875	-
Parques Rurales Urbanos y Periurbanos	32.000	4.800		4.800	300	300	0	0%
Ordenación Cauces	54.000	8.100		8.100	506	415	91	22%
Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento	81.000	12.150		12.150	759	325	434	134%
TOTAL INVERSIONES SEGÚN PTP	2.351.000	352.650	314.000	666.650	41.666	26.511	15.155	57%

Fuente: Elaboración propia a partir documento Ap. Inicial Plan Territorial Parcial Donostialdea - Bajo Bidasoa
Criterio aplicado para el porcentaje de reparto a Irún: según su peso poblacional - 15% población del Area Funcional

Los resultados del cuadro comparativo parece que estarían garantizando la **justeza y oportunidad** de las asignaciones planteadas por el Plan General. Teniendo en cuenta la diferente duración de cada uno de los documentos, se han comparado exclusivamente las cuantías anuales resultantes, lo que significa que ha habido que dividir por 16 los costes totales del PTP y por 12 los costes totales del Plan General.

Efectivamente, del análisis se deduce de entrada que el coste medio total de los epígrafes considerados para la comparación, que no son todos los epígrafes del PTP, resulta **muy superior** a los epígrafes del PGOU equivalentes, que tampoco son todos los epígrafes contemplados en el PGOU. La diferencia entre las medias de estos **costes totales** de epígrafes asimilables es de 15 millones de euros adicionales a la cifra de 26 millones prevista en el PGOU, lo que significa que en esos epígrafes, el PTP estaría considerando anualmente casi **un 60% más de costes**, que el PGOU.

Esta importante diferencia que favorece la moderación de cálculo del Plan General podría significar un **amplio colchón** de flexibilidad en los cálculos que se han realizado desde el mismo. Ahora bien, es importante señalar que la mencionada diferencia **no tiene el mismo comportamiento** en todos los epígrafes. Así por ejemplo, las cantidades previstas en el PTP para la red ferroviaria, incluso sin contemplar la de Alta Velocidad, resultan 9 veces superiores a las previstas por el Plan General. Esto tiene su explicación probablemente en los importantes costes que se derivan de la implantación y desarrollo de las infraestructuras ferroviarias y en que

desde el Plan General de Irun sólo se han considerado los elementos de la red ferroviaria que tienen una relación muy directa con elementos urbanos de la ciudad, como las estaciones o la adecuación de las playas de vías de Plaiaundi, mientras que los costes más propios de la infraestructura de la red no se consideran como parte de las actuaciones directamente vinculadas al Plan General.

Aparte de esta diferencia singular, debida obviamente a los conceptos manejados, en el resto de epígrafes se manifiesta siempre una **mayor asignación desde el PTP**, siendo superior al doble de lo previsto por el Plan General en cuanto a las Infraestructuras de Servicios, aunque aquí habría que contemplar la autofinanciación de todas las actuaciones que entran dentro del Consorcio de Aguas del Txingudi, que por esta razón no han sido valoradas en el análisis de los Costes del PGOU.

Es aún más significativa la **mayor cuantía en un 60%** que resulta para la partida de los **Equipamientos y Espacios Libres** según el PTP, por ser cuantitativamente la más alta de todos los epígrafes cuya comparación se ha realizado y por significar una importante garantía para el planteamiento de este tipo de elementos urbanísticos tan fundamentales para todo proyecto de Plan.

Pero también es significativa a estos efectos la mayor cuantía de los costes asignados a las **Redes Viarias Generales** o a las Redes e itinerarios peatonales o de movilidad sostenible. Igualmente la mayor cantidad prevista para la Ordenación de Cauces y prevención de inundaciones. El único valor que es prácticamente similar corresponde a los costes asignados a las intervenciones en Parques Rurales pero aquí precisamente lo que más importa es la coincidencia en el orden de magnitud.

Quedaría aún una partida contemplada en el PTP, que no tiene su equivalencia directa en el Análisis de Costes del Plan General, y que es la cantidad específica asignada a la **Actuación Estratégica en el Centro de Irun**, actuación local que está incorporada de otra manera y con otro carácter en el Plan General, de forma que esta asignación, que no hemos contemplado, no hace más que aumentar el margen de cálculo con el que se han estimado las asignaciones de costes del Plan General en relación al PTP.

A la luz de este análisis, y fiándose a la bondad de las previsiones del documento marco de ordenación territorial, se debe de concluir que en su conjunto, y consideradas globalmente, las **inversiones urbanísticas previstas** en el Plan General para los distintos organismos públicos resultan perfectamente **coherentes** y están por debajo de los costes globales contemplados desde el documento marco. Con ello la **viabilidad económica** del Plan General también quedaría garantizada en lo que al conjunto del esfuerzo público se refiere.