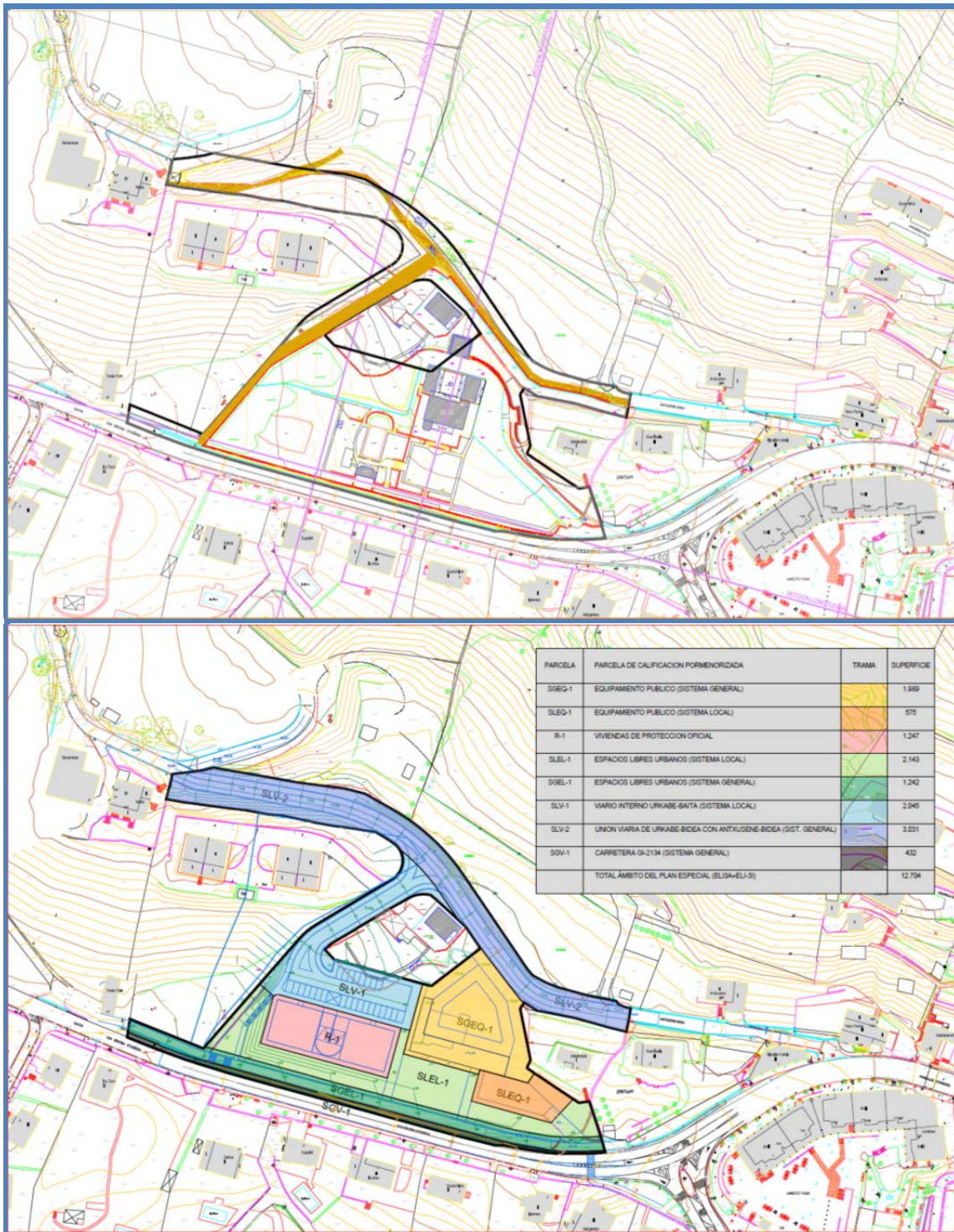


PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE URKABE-BAITA

SUB-ÁREAS "ELI-3A" Y "ELI-3I" DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA "ELI-3/ ELIZALDE MENDEBALDEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL JULIO 2022



PROMUEVE DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACION TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO

REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE URKABE-BAITA
 SUB-ÁREAS "ELI-3A" Y "ELI-3I" DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA "ELI-3/
 ELIZALDE MENDEBALDEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL JULIO 2022

DOCUMENTO A MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

A.0	 INTRODUCCION, ANTECEDENTES E IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A LA QUE SE REFIERE ESTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
A.1	 RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
A.2	 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN QUE CONSTITUYE EL OBJETO DEL P.A.U.
A.3	 PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN
A.4	 PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CON EXPRESIÓN DEL CALENDARIO DE OBRAS DE DESARROLLO DE LAS FASES QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN, Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES RESULTANTES, EN SU CASO
A.5	 PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS QUE DEBAN SER OBJETO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO, LIBRES DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y DE CUALQUIER OTRA CARGA, EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ORDENACIÓN, CONFORME A LA LEGALIDAD EN VIGOR
A.6	 PROGRAMA DE REALOJOS, EN SU CASO
A.7	 PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN, DE LOS TERRENOS Y, EN SU CASO, LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DOTACIONES PÚBLICAS
A.8	 DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO B	 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
DOCUMENTO C	 PLANO DE INFORMACIÓN Y DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDADE DE EJECUCIÓN QUE COMPRENDE LA ACTUACIÓN
DOCUMENTO D	 PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN
DOCUMENTO E	 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA, CON VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Para conocer la situación actual del ámbito y sus parámetros, así como la ordenación pormenorizada prevista, se remite desde aquí al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "Urkabe-Baita (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I)", al que se refiere el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

DOCUMENTO A MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROGRAMACION DE LA EJECUCIÓN**A.0 INTRODUCCION, ANTECEDENTES E IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A LA QUE SE REFIERE ESTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**

Este Programa de Actuación Urbanizadora regula y organiza el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada ordenada en el ámbito de suelo urbano "Urkabe-Baita (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I)" del PGOU de Oiartzun (Gipuzkoa), respondiendo al objeto que para tal instrumento de gestión urbanística establece la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco en su artículo 152¹. La referida actuación está ordenada a nivel estructural por el vigente Plan General de Oiartzun y pormenorizadamente por el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito de suelo urbano "Urkabe-Baita (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I)"².

El Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun fue aprobado definitivamente, en sesión de 25 de marzo de 2.015 (BOG nº 87 de 12.05.2015).

El Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito de suelo urbano "Urkabe-Baita (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU de Oiartzun)" se encuentra pendiente de tramitación cuando se redacta el presente documento, pudiendo darse, si el Ayuntamiento de Oiartzun lo considera conveniente, la tramitación simultánea de ambos y debiendo quedar, en tal caso, la aprobación del PAU condicionada a la del PEOU.

Promueve el presente P.A.U. el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, en virtud de lo estipulado en el Convenio de Colaboración de Mayo de 2020 que suscribió con el Ayuntamiento de Oiartzun (propietario ostenta la titularidad de en torno al 74 % del suelo de carácter patrimonial incluido en el ámbito). El referido Convenio se reproduce como ANEJO VI del PEOU de Urkabe-Baita, al que se remite desde aquí para su conocimiento. La relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación, se contiene en el Documento "D" de este P.A.U.

¹ *Ley de Suelo urbanismo 2.2006 / Título V: Ejecución de la ordenación urbanística / Capítulo I: Disposiciones Generales / Sección octava: Programas de actuación urbanizadora / Artículo 152. Objeto y ámbito:*

1. *Los programas de actuación urbanizadora regulan y organizan, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, estableciendo al efecto:*
 - a) *La identificación de las actuaciones integradas a que se refieran, pudiendo realizar o modificar, en su caso, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución que constituyen su objeto.*
 - b) *El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.*
 - c) *Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.*
 - d) *La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.*
 - e) *El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.*
2. *Los programas de actuación urbanizadora en ningún caso podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas por el planeamiento correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de modificación de las unidades de ejecución en los términos previstos en esta ley.*
3. *La aprobación de los programas de actuación deberá ser simultánea o posterior al plan urbanístico que legitime su ejecución y que contenga la ordenación tanto estructural como pormenorizada de la unidad o unidades de ejecución que constituyan el objeto de la programación.*

² En el Documento IV del Plan Especial de Ordenación Urbana (ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN), se establecen las determinaciones de gestión que confirmará el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

A.1 RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN ⁽³⁾

El desarrollo urbanístico ordenado por el Plan Especial del ámbito "Urkabe-Baita (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU de Oiartzun)", constituye una actuación integrada de las definidas en el artículo 138.1 LSU 2/2006 ⁴, que se gestionará en régimen de ejecución pública conforme posibilita el artículo 140.2 LSU 2/2006 ⁵, y por el **Sistema de Cooperación** regulado en el artículo 173 LSU 2/2006, como se posibilita para las actuaciones en régimen de ejecución pública desde el artículo 159.2.a) LS 2/2006 ⁶. Tal y como se posibilita desde el punto 4 del artículo 173 LSU 2/2006, el Ayuntamiento podrá delegar la gestión del sistema y la ejecución de la urbanización en otra administración pública.

Este Programa de Actuación Urbanizadora, confirma así las previsiones que, sin perjuicio de lo que establezca el presente P.A.U., contiene al respecto el Plan Especial del ámbito "Urkabe-Baita (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I)" en el punto IV-1 de su DOCUMENTO IV (E.D.O.G.E.).

A.2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN QUE CONSTITUYE EL OBJETO DEL P.A.U. ⁽⁷⁾

El ámbito espacial de la actuación integrada ordenada en el ámbito "Urkabe-Baita (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU de Oiartzun)", es la **Unidad de Ejecución única y continua** delimitada en el Plano del Documento "C" de este Programa de Actuación Urbanizadora ("**PLANO DE INFORMACIÓN Y DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN QUE COMPRENDE LA ACTUACIÓN**"). Dicha delimitación de unidad de ejecución se determina desde el presente P.A.U. de acuerdo con la posibilidad de hacerlo así que establece el artículo 145.1 LS 2/2006, y sin perjuicio de las intervenciones perimetrales o externas que deban exceder tal delimitación para la correcta integración de la nueva urbanización con el entorno consolidado y con las redes de instalaciones preexistentes. La referida Unidad de Ejecución se ha delimitado de forma que permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, cumpliendo los requisitos establecidos para ello en el artículo 144.1 LS 2/2006 (ser susceptible de asumir las cesiones de suelo, hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, y tener la entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación).

Este Programa de Actuación Urbanizadora, confirma así las previsiones que, sin perjuicio de lo que establezca el presente P.A.U., contiene al respecto el Plan Especial del ámbito "Urkabe-Baita (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I)" en el punto IV-1 de su DOCUMENTO IV (E.D.O.G.E.).

³ El **Artículo 154.1.a) LS 2/2006** establece que los programas de actuación urbanizadora deben regular en todo caso la "*a) Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación*"

⁴ Lo que coincide con lo previsto de forma indicativa por el PGOU de Oiartzun Cuadro 8 del apartado II.19.6 de su Memoria, Punto 5.2.3 de su Estudio Económico y Financiero, etc.

⁵ **L.S.U. 2/2006 / Título V: Ejecución de la ordenación urbanística / Capítulo I: Disposiciones Generales / Sección cuarta: Esferas y tipos de actuación / Artículo 140. Esferas de actuación en la ejecución / 2.** Las actuaciones integradas pertenecen a la esfera de actuación pública, son responsabilidad de las administraciones públicas según sus respectivas competencias, y pueden desarrollarse en régimen de ejecución pública o privada.

⁶ **L.S.U. 2/2006 / Tit. V: Ejecución de la ordenación urbanística / Cap. II: Régimen de ejecución de programas de actuación para el desarrollo de actuaciones integradas/ Sec. primera: Sistemas de actuación / Art. 159. Sistemas de actuación / 2.** Los sistemas de actuación son ... a) En régimen de ejecución pública: sistema de cooperación y sistema de expropiación forzosa.

⁷ El **Artículo 154.1.b) LS 2/2006** establece que los programas de act. Urbaniz. deben regular en todo caso la "*b) Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto o modificación de las existentes en el planeamiento vigente.*"

A.3 PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN ⁽⁸⁾

- 3.1.- Se establece un plazo máximo de **seis meses** desde de la aprobación definitiva de este P.A.U. para iniciar la tramitación del **Proyecto de Reparcelación** de la Unidad de ejecución única delimitada.
- 3.2.- A fin de que el proyecto de reparcelación a que hace referencia el punto precedente disponga del dato de coste de las obras de urbanización que resulta necesario para la atribución de cargas (sin perjuicio del resultado de la licitación y liquidación de las obras), el **Proyecto de Urbanización General** -de la clase de los tipificados en el artículo 194 LSU 2/2006- correspondiente al suelo destinado a uso y dominio público incluido dentro de la Unidad de Ejecución única delimitada, se presentará de forma simultánea o previa al proyecto de reparcelación, esto es, en el plazo máximo de **seis meses** a partir de la aprobación definitiva del presente P.A.U.

A.4 PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CON EXPRESIÓN DEL CALENDARIO DE OBRAS DE DESARROLLO DE LAS FASES QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN, Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES RESULTANTES, EN SU CASO ⁽⁹⁾

Teniendo en cuenta la ordenación pormenorizada establecida por el P.E.O.U., así como el contenido del Convenio de Colaboración de Mayo de 2020 celebrado entre el Ayuntamiento de Oiartzun y el Gobierno Vasco, junto con la realidad del entorno consolidado, no procede dividir en varias fases la ejecución de las obras de urbanización general de la unidad de ejecución única delimitada.

Las obras de urbanización de todo el suelo destinado por el P.E.O.U. a uso y dominio público, deberán iniciarse en el plazo de **12 meses** a partir de la aprobación definitiva de los correspondientes Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, y se llevarán a cabo en el plazo de **otros 12 meses**.

Conforme a lo establecido en el artículo 189.2 LSU 2/2006, "*Los plazos para el inicio de la edificación no podrán superar el año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización*". En orden a minimizar las molestias al vecindario del entorno que las obras pudieran ocasionar, así como el plazo necesario para poder disponer de las viviendas de protección oficial y de los equipamientos ordenados, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de las correspondientes parcelas de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, siempre que considere que cuenta con las garantías necesarias para ello. En tal caso, se condicionará la puesta en uso o primera utilización de los edificios construidos en las parcelas edificables ordenadas, a la efectiva terminación y puesta en uso de los suelos públicos colindantes a dichas parcelas, en la forma señalada en el plano III.06 del Plan Especial.

⁸ Este apartado satisface la exigencia del **Artículo 154.1.c) LS 2/2006** relativa a que los P.A.U.'s deben regular en todo caso los "c) Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución, salvo lo dispuesto en el sistema de expropiación"

⁹ Este apartado satisface la exigencia del **Artículo 154.1.d) LS 2/2006** relativa a que los P.A.U.'s deben regular en todo caso los "d) Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso", así como lo establecido en el concordante artículo 152.1.e) LS 2/2006: "e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación."

A.5 PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS QUE DEBAN SER OBJETO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO, LIBRES DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y DE CUALQUIER OTRA CARGA, EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ORDENACIÓN, CONFORME A LA LEGALIDAD EN VIGOR ⁽¹⁰⁾

El Proyecto de Reparcelación que se formule deberá ubicar el 15% de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas que corresponde al Ayuntamiento en la parcela R.1 de las definidas por el plan especial, ya que es la única a la que se adscribe edificabilidad urbanística (Lo que se dice sin perjuicio de que el Ayuntamiento sea el propietario de en torno al 74% del suelo incorporado a la Unidad de Ejecución, y sin perjuicio también de los acuerdos recogidos en el Convenio de Colaboración celebrado por Ayuntamiento y Gobierno Vasco en Mayo de 2020)

A.6 PROGRAMA DE REALOJOS, EN SU CASO ⁽¹¹⁾

Conforme a los datos de carácter no personal facilitados por el Ayuntamiento de Oiartzun, en el momento de redactar este P.A.U., en el ámbito "Urkabe-Baita (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU de Oiartzun)", no existe ninguna persona empadronada ni ningún contrato de arrendamiento de la única vivienda existente que es, además, de propiedad municipal, por lo que no concurren derechos de realojo, ni procede establecer ningún programa al efecto.

A.7 PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN, DE LOS TERRENOS Y, EN SU CASO, LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DOTACIONES PÚBLICAS ⁽¹²⁾

Tanto las parcelas destinadas a uso y dominio público (viario, espacios libres), como las destinadas a acoger equipamientos (con carácter de sistema general o local) quedarán formalmente cedidas al aprobarse definitivamente e inscribirse en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación que se apruebe (Proyecto de Reparcelación cuya tramitación deberá haberse iniciado en el plazo señalado en el precedente apartado A.3 de este Programa de Actuación Urbanizadora). La entrega efectiva de dichas parcelas, con la urbanización terminada y aptas para acoger el uso previsto para ellas por el Plan Especial, se llevará a cabo una vez ejecutada la urbanización conforme a los plazos señalados en el precedente apartado A.4.

¹⁰ Este apartado satisface la exigencia del **Artículo 154.1.e) LS 2/2006** relativa a que los P.A.U.'s deben regular en todo caso una "e) Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta ley."

¹¹ Este apartado satisface la exigencia del **Artículo 154.1.f) LS 2/2006** relativa a que los programas de actuación urbanizadora deben regular en todo caso el "e) Programa de realojos, en su caso"

¹² Este apartado satisface la exigencia del **Artículo 154.1.g) LS 2/2006** relativa a que los programas de actuación urbanizadora deben regular en todo caso los "g) Plazos de cesión de la obra de urbanización, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas".

A.8 . DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN IMPUTABLES A LOS PROPIETARIOS DE SUELO

La determinación de las cargas de urbanización imputables a los propietarios de suelo no es una determinación que expresamente deban contener los programas de actuación urbanizadora, ya que ello no figura en su objeto (artículo 152 LSU 2/2006), ni en su contenido jurídico-urbanístico (artículo 154 LSU 2/2006). Sin embargo, determinar tales cargas es imprescindible para poder incluir en el P.A.U. el "Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación" que se exige desde el art. 155 e) LSU 2/2006

Para determinar tales cargas de urbanización debe en primer lugar atenderse a lo regulado en el artículo 10 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial. Por su parte, el artículo 147 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en su punto 1 establece que: *Las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución son todas las correspondientes a los siguientes conceptos:*

- a) *Obras de vialidad, que comprenden en todo caso las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, las de construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad a las personas de movilidad reducida, y las de construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.*
- b) *Obras de saneamiento, que comprenden las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.*
- c) *Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, que incluyen las de distribución domiciliaria de agua potable y de riego e hidrantes contra incendios, y las de suministro de energía, que comprenden la conducción, la transformación para su distribución y la distribución, así como el alumbrado público, las telecomunicaciones y cualesquiera otras que estuvieran previstas por la ordenación.*
- d) *Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.*
- e) *Redacción de proyectos técnicos y publicación de anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.*
- f) *Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluido, en su caso, el beneficio empresarial del urbanizador en la cuantía determinada en el artículo 150.a de esta ley.*
- g) *Indemnizaciones y gastos de realojo de vivienda y reinstalación de actividades que procedan, conforme a esta ley, a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, de edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución de la ordenación, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con ésta.*
- h) *Cuando así se prevea expresamente en la ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.*
- i) *Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la administración de las obras realizadas.*

A los efectos del Estudio Económico que incluye este P.A.U., no se tendrán en cuenta a la hora de determinar las cargas de urbanización imputables a los propietarios, las minoraciones que pudieran derivarse de lo establecido en el punto 2 del referido artículo 147¹³. La no consideración de tales minoraciones de las cargas de urbanización por parte del presente P.A.U. no prejuzga el derecho de los adjudicatarios de parcelas edificables a resarcirse de los mismos, ni el ejercicio de tal derecho en el momento en el que corresponda.

Para la determinación de las cargas de urbanización referidas en los puntos a, b, c, d y h del citado artículo 147 LSU 2/2006, se adoptarán los costes señalados en el Anteproyecto de Urbanización del ámbito "Urkabe-Baita" que se integra en el presente Programa de Actuación Urbanizadora como su **DOCUMENTO B**. El coste de ejecución por contrata sin IVA de dichas obras alcanza la cifra de 2.096.000 €. El resto de los conceptos que incluyen las "cargas de urbanización" asociadas al desarrollo del ámbito responden a estimaciones que se explican en el Estudio Económico de este P.A.U. al que se remite desde aquí (DOCUMENTO E.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA, CON VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN) En conjunto se estima que las cargas de urbanización asociadas al desarrollo del ámbito "Urkabe-Baita" asciende a 2.226.000 € conforme al siguiente desglose:

"CARGAS DE URBANIZACIÓN" VINCULADAS AL DESARROLLO PREVISTO POR EL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO "URKABE-BAITA / SUB-ÁREAS ELI-3A Y ELI-3I DEL PGOU DE OIARTZUN"	
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR OBRAS DE VIALIDAD, SANEAMIENTO, REDES DE SERVICIOS, JARDINERÍA, ETC. (ARTS. 147 a, b, c, d y h LSU 2/2006)	2.096.000 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR INDEMNIZACIONES DE EDIFICIOS Y PLANTACIONES, COSTES DE REALOJO, ETC. (147.g LSU 2/2006)	0 €
CARGAS DE URBANIZ. POR REDACCIÓN DE PROYECTOS E INSTRUMENTOS TÉCNICOS, DIRECCIÓN DE OBRA, ANUNCIOS, ETC. (ART. 147.e LSU 2/2006)	106.000 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA, INCLUYENDO LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, LAS NOTIFICACIONES, PUBLICACIONES, PARTICIPACIÓN PÚBLICA ETC. Y GASTOS DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN HASTA SU RECEPCIÓN (ART 147.f Y 147.i)	24.000 €
TOTAL DE "CARGAS DE URBANIZACIÓN" VINCULADAS AL DESARROLLO PREVISTO POR EL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO "URKABE-BAITA"	2.226.000 €

El Proyecto de Reparcelación deberá gravar la parte de la parcela R-1 que no corresponda al Ayuntamiento como 15% de la edificabilidad ponderada, con las cargas urbanísticas asociadas a la actuación, conforme a lo establecido en el artículo 10 de las Normas urbanísticas del Plan Especial.

¹³ Derecho de los propietarios de los solares resultantes, a resarcirse a cargo de las entidades concesionarias o prestadoras de servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y mantenimiento de los servicios de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o a las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios (costes de establecimiento y de conservación que se acreditarían, en su caso, mediante certificación expedida por la administración actuante)

DOCUMENTO B ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Este Documento B del P.A.U ("Anteproyecto de urbanización" APU), satisface la exigencia del artículo 155 LSU 2/2006, que establece que *"Los programas de actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente b) Anteproyecto de urbanización"*.

La Ingeniería ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS S.L., ha redactado el anteproyecto de urbanización del ámbito "Urkabe-Baita (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU de Oiartzun)". Dicho Anteproyecto de urbanización, satisface la exigencia del artículo 153 LS 2.2006 que establece el contenido técnico-urbanístico que debe contener un Programa de Actuación Urbanizadora:

- a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto: El esquema de la urbanización responde a la ordenación establecida en el PEOU del ámbito de fecha JUNIO-2022 donde ésta queda descrita y justificada; Además, tal esquema resulta apreciable en todos y cada uno de los planos que integran este anteproyecto.
- b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención: Actualmente existen en el entorno del ámbito "Urkabe-Baita" redes de alumbrado público, de abastecimiento de agua, de suministro de electricidad, gas y telefonía, con capacidad suficiente para atender las demandas de los nuevos usos ordenados. Asimismo, existen redes de evacuación de aguas pluviales y residuales capaces de acoger los vertidos de cada uno de estos tipos de aguas que provendrán del ámbito ordenado por el PEOU una vez desarrollado.
- c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración: Se proyectan redes internas de evacuación de aguas pluviales, y de evacuación de aguas residuales de PVC, que funcionan por gravedad y que se conectan a las redes del mismo tipo preexistentes en el entorno próximo del ámbito en la forma indicada en los correspondientes planos.
- d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos: La red viaria prevista consolida por un lado la carretera GI-2134 sin afectar su actual capacidad de servicio y mejorando su funcionalidad al eliminar y sustituir el acceso directo a la finca Urkabe-Baita actualmente existente. Por otro lado, se proyecta el enlace de la calle Antxusene con Urkabe-bidea con una sección de rodadura de 5,1 m de anchura lo que garantiza una capacidad de servicio superior al limitado tráfico de carácter local que está llamado a soportar este tramo viario. Esa misma sección de rodadura se materializa en el ramal de acceso desde dicho enlace viario hasta las parcelas R.1 y SGEQ.1 de tráfico previsible aún menor. Se proyecta un total de 26 plazas públicas de aparcamiento de vehículos que, unidas a las plazas de aparcamiento privado que reglamentariamente deben disponerse en el interior de la única parcela residencial ordenada, resuelven la demanda de aparcamiento propia del ámbito a la vez que palían parte del déficit de aparcamiento del entorno próximo. El trazado y secciones de la red viaria proyectada, así como la ubicación y configuración del aparcamiento público puede apreciarse en el plano de urbanización superficial del anteproyecto.

- e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión: Se proyectan dentro del ámbito redes de telefonía para las dos compañías suministradoras que operan en la zona (Telefónica y Jazztel) que enlazan con las redes existentes exteriores al ámbito y alcanzan a todas las parcelas edificables ordenadas (residencial y de equipamiento). El trazado de estas redes puede apreciarse en el correspondiente plano.
- f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta. Se proyecta dentro del ámbito red de distribución de gas que enlaza con la red existente exterior al ámbito y alcanza a todas las parcelas edificables ordenadas (residencial y de equipamiento). El trazado de estas redes puede apreciarse en el correspondiente plano.
- g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios: Las redes viaria y peatonal definidas en el anteproyecto de urbanización se ajustan en su configuración y trazado a lo previsto en el PEOU, en el que se explica y justifica su correcta conexión e integración con las correspondientes redes preexistentes en el entorno. Por su parte, la conexión e integración de las redes de infraestructura definidas en el anteproyecto con las redes correspondientes previamente existentes en el entorno (alumbrado público, abastecimiento de agua, suministro de electricidad, telefonía y gas, evacuación de aguas residuales y pluviales) queda resuelta como puede apreciarse en los correspondientes planos.
- h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general: Este anteproyecto extiende fuera de los límites del ámbito "Urkabe.Baita" la totalidad de las redes que proyecta para su conexión con las correspondientes redes preexistentes en el entorno.
- i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar: Todos los elementos de la urbanización proyectada (firmes, pavimentos, mobiliario, luminarias, conducciones, válvulas, etc.) cumplirán las "Ordenanzas Municipales de Urbanización" (Título II de las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, Documento 4.3 del PGOU de Oiartzun) cumpliendo lo establecido al respecto en el punto 1 del artículo 39 de las referidas ordenanzas. En particular se observará lo establecido en los artículos 40 (Fomento de la accesibilidad sostenible y del transporte público), 41 (Seguridad de las vías y espacios públicos), 42 (Aparcamientos), 43 (Recogida de aguas), 44 (Geometría, pendiente y condiciones de soleamiento de las zonas verdes, parques, jardines y plazas), 45 (Instalaciones en espacios públicos), 46 (Características y dimensionado de las redes), 47 (Acometidas), 48 (Redes de servicios suministrados por empresas privadas), 49 (Riego de espacios públicos), 50 (Recogida de residuos urbanos), 51 (Niveles de iluminación de las vías y espacios públicos), 52 (Soportes y luminarias), 53 (Características de la Red (de alumbrado público), 54 (Plantaciones ornamentales), 55 (Arbolado de porte), 56 (parterres), 57 (Elementos de mobiliario urbano), 58 (Criterios medioambientales de la implantación de mobiliario urbano), 59 (Criterios de investigación e innovación en el mobiliario urbano)

El anteproyecto refleja la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Especial homónimo, introduciendo ajustes mínimos propios de su grado de detalle y especificidad técnica. Define redes de evacuación de aguas pluviales, de evacuación de aguas residuales, de alumbrado público, de suministro y abastecimiento de agua, de electricidad, de comunicaciones y de gas. Asimismo, define el movimiento y acondicionamiento de tierras necesario, el tratamiento superficial de los espacios públicos y las obras de fábrica que deben acometerse. De las mediciones de los distintos conceptos y aplicación de los correspondientes precios, el anteproyecto deduce un presupuesto de contrata de **2.095.475,87 €** conforme al siguiente desglose:

PRESUPUESTO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO "URKABE-BAITA (ELI-3A+ELI-3I)"	
01.- Demoliciones y movimiento de tierras	167.125,02
02.- Obras de fábrica	275.115,70
03.- Pavimentaciones	289.828,88
04.- Saneamiento de pluviales	262.198,50
05.- Saneamiento de fecales	51.526,25
06.- Abastecimiento de agua potable (*)	56.443,50
07.- Energía Eléctrica	158.320,00
08.- Telefónica	36.372,75
09.- Jazztel	35.902,75
10.- Gas	41.517,94
11.- Alumbrado Público	133.223,50
12.- Mobiliario urbano	26.120,00
13.- Señalización	6.427,38
14.- Jardinería	38.665,00
15.- Gestión de Residuos	63.433,08
16.- Estudio de Seguridad	26.073,43
17.- Control de Calidad	13.671,05
18.- Varios	78.939,36
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	1.760.904,09
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19% S/ PEM)	334.571,78
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEM + GG + BI)	2.095.475,87

(*) La cantidad de 56.443,50 € del capítulo de "Abastecimiento de agua potable" se desglosa en 28.091,25 € de afección a la tubería de fibrocemento existente, más 28.352,25 € de nueva conducción de abastecimiento de agua potable.

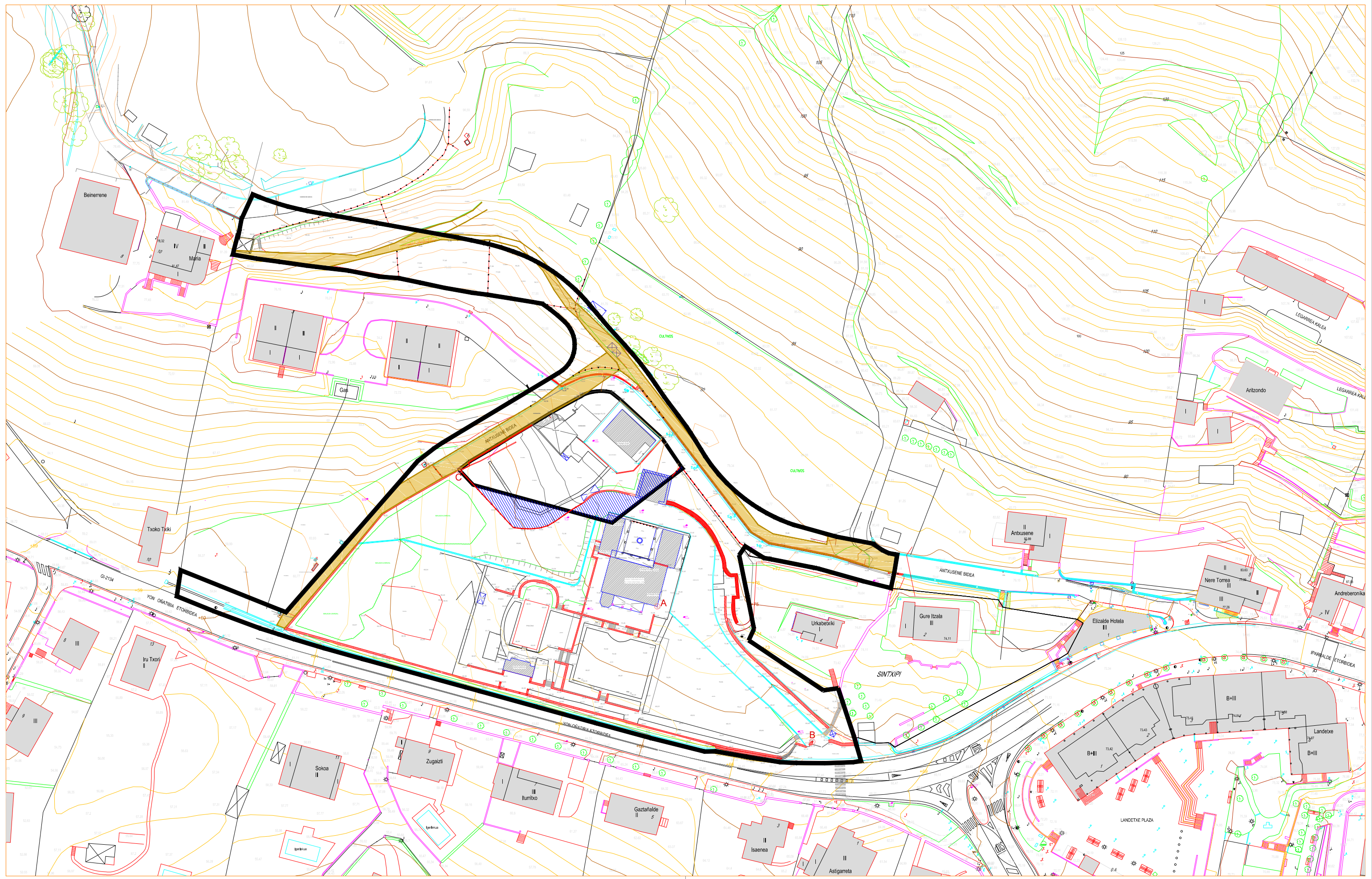
El anteproyecto del ámbito "URKABE-BAITA (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU de Oiartzun)". incluye un total de diez planos conforme a la siguiente relación:

Plano APU.1	ESTADO ACTUAL PLANIMETRÍA (escala 1:1000)
Plano APU.2	REDES EXISTENTES (escala 1:1000)
Plano APU.3	URBANIZACION DE SUPERFICIE (escala 1:1000)
Plano APU.4	RED DE SANEAMIENTO (escala 1:1000)
Plano APU.5	RED DE PLUVIALES (escala 1:1000)
Plano APU.6	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA (escala 1:1000)
Plano APU.7	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (escala 1:1000)
Plano APU.8	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO (escala 1:1000)
Plano APU.9	RED DE TELECOMUNICACIONES (escala 1:1000)
Plano APU.10	RED DE GAS (escala 1:1000)

Los referidos planos se editan de forma independiente y separada del presente libro, para su mejor y más fácil manejo. Se han omitido otros planos de información y de ordenación que se contienen en el Plan Especial de Ordenación Urbana de Urkabe-Baita, al que se remite desde aquí.

**DOCUMENTO C PLANO DE INFORMACIÓN Y
DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN QUE COMPRENDE LA ACTUACIÓN**

Este Documento C del P.A.U. satisface la exigencia del artículo 155 LSU 2/2006, que establece que *"Los programas de actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente c) Planos de información y de delimitación de las unidades de ejecución que comprendan la actuación"*. Se incluye un único plano referido a la delimitación de la unidad de ejecución. Por su parte, tanto el Plan Especial como el Anteproyecto de Urbanización ámbito "URKABE-BAITA (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU de Oiartzun)" contienen planos de información que recogen de forma exhaustiva la situación actual del ámbito.



DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION PROGRAMADA (COINCIDENTE CON LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO ESTABLECIDA POR EL PEOU DE URKABE-BAITA)
EL TRAZADO Y DELIMITACION DE LOS CAMINOS PÚBLICOS SE HA DEDUCIDO DE LAS ORTOFOTOS DE LOS AÑOS 1945 Y 1954, INTERPRETÁNDOLAS CONFORME A LA PLANIMETRÍA DISPUESTA (VERJAS, PIES DE TALUD, CABEZAS DE TALUD, ETC)

GEOREFERENCIA:

A: X = 209,6436 / Y = 1.000,3106
B: X = 255,9989 / Y = 959,9838
C: X = 150,6621 / Y = 1.040,9497

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE URKABE-BAITA JULIO 2022
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO

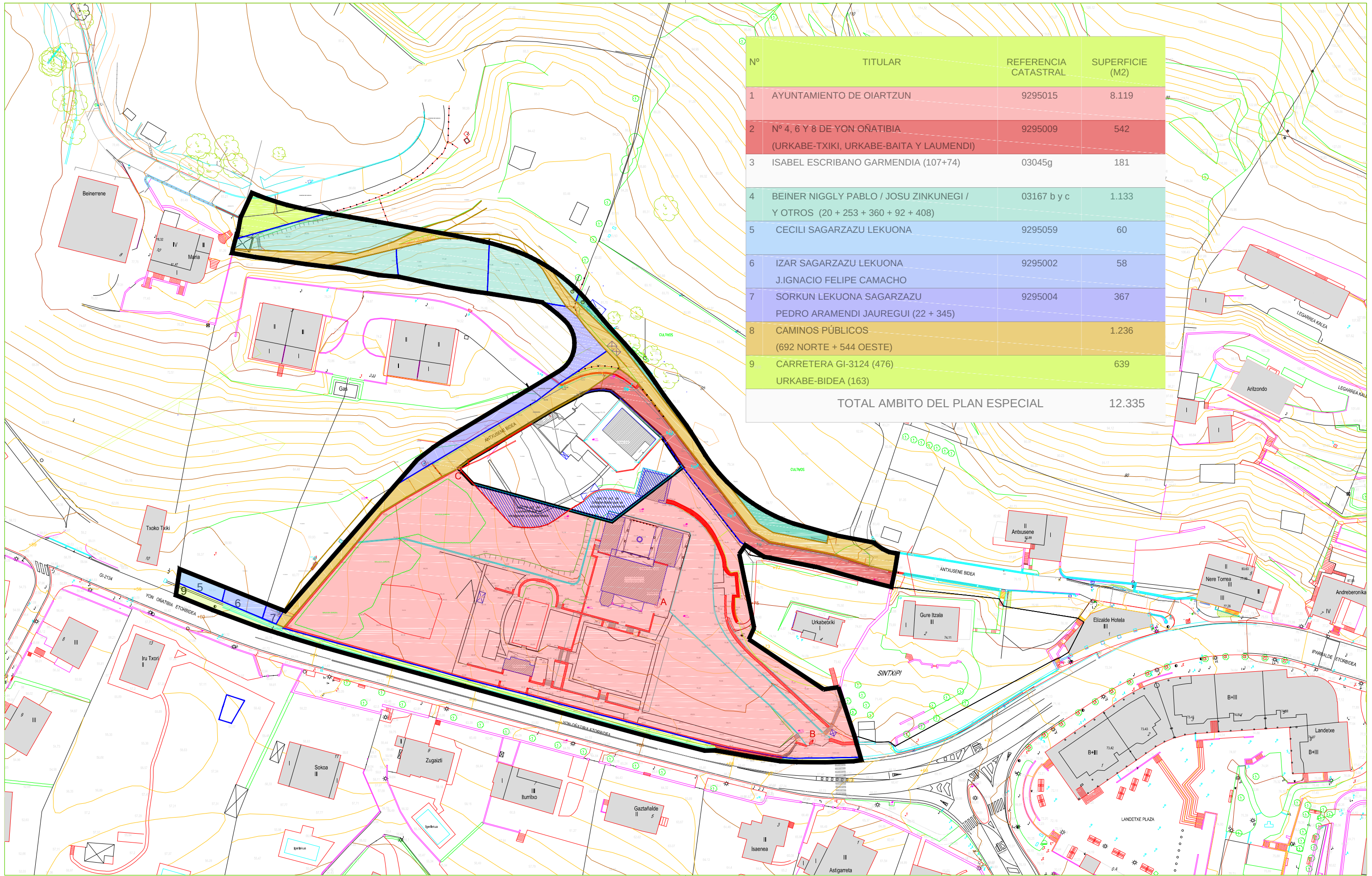
PLANO-DOCUMENTO C: INFORMACION Y UNIDAD DE EJECUCIÓN ESC. 1:1000

**DOCUMENTO D PLANO PARCELARIO Y
RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

Este Documento D del P.A.U. satisface la exigencia del artículo 155 LSU 2/2006, que establece que "Los programas de actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación." Por su parte, el Plan Especial del ámbito "URKABE-BAITA (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU de Oiartzun)" contiene un plano con idéntico contenido. La relación de titulares de bienes y derechos objeto de la actuación, sin perjuicio de los derechos que corresponden al Ayuntamiento de Oiartzun en concepto de la reglada "participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística", es la siguiente:

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	DIRECCIÓN	SUPERFICIE M2S
1	9295015	AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN (FINCA URKABE BAITA)	DONE EZTEBE PLAZA 1 20180 / OIARTZUN	8.119
2 (*)	9295009	CARMEN ALVAREZ Y AITOR ECEIZA (URKABE-TXIKI)	YON OÑATIBIA KALEA 4 20180 / OIARTZUN	542
		AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN (URKABE-BAITA)	DONE EZTEBE PLAZA 1 20180 / OIARTZUN	
		FDO. IRAGORRI / ARTOLA ECHEVESTE (LAUMENDI)	YON OÑATIBIA KALEA 8 20180 / OIARTZUN	
3	03045 g	ISABEL ESCRIBANO GARMENDIA (RURAL AL NORTE DEL CAMINO)	DIRECCION PENDIENTE	181
4	03167 b-c	BEINER NIGGLY PABLO / JOSU ZINKUNEGI Y OTROS (RURAL)	URKABE.-BIDEA Nº 10 20180/ OIARTZUN	1.133
5	9295059	CECILIA SAGARZAZU LEKUONA	ANTXUSENE BIDEA 1A 20180/ OIARTZUN	60
6	9295002	IZAR SAGARZAU LEKUONA Y J. IGNACIO FELIPE CAMACHO	ANTXUSENE BIDEA 1B 20180 / OIARTZUN	58
7	9295004	SORKUN LEKUONA SAGARZAZU Y PEDRO ARAMENDI JAUREGUI	ANTXUSENE BIDEA EB 20180 / OIARTZUN	367
8		AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN (CAMINOS PÚBLICOS)	DONE EZTEBE PLAZA 1 20180 / OIARTZUN	1.236
9a		DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA (CARRETERA GI-3124)	GIPUZKOA PLAZA 1 20004 DONOSTIA	476
9b		AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN (URKABE-BIDEA)	DONE EZTEBE PLAZA 1 20180 / OIARTZUN	163
TOTAL ÁMBITO				12.335

(*) VIAL PRIVADO DE ACCESO A LAS PARCELAS 4, 6 Y 8 DE YON OÑATIBIA



Nº	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (M2)
1	AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN	9295015	8.119
2	Nº 4, 6 Y 8 DE YON-ONATIBIA (URKABE-TXIKI, URKABE-BAITA Y LAUMENDI)	9295009	542
3	ISABEL ESCRIBANO GARMENDIA (107+74)	03045g	181
4	BEINER NIGGLY PABLO / JOSU ZINKUNEGI / Y OTROS (20 + 253 + 360 + 92 + 408)	03167 b y c	1.133
5	CECILIA SAGARZAZU LEKUONA	9295059	60
6	IZAR SAGARZAZU LEKUONA J.IGNACIO FELIPE CAMACHO	9295002	58
7	SORKUN LEKUONA SAGARZAZU PEDRO ARAMENDI JAUREGUI (22 + 345)	9295004	367
8	CAMINOS PÚBLICOS (692 NORTE + 544 OESTE)		1.236
9	CARRETERA GI-3124 (476) URKABE-BIDEA (163)		639
TOTAL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL			12.335

EL TRAZADO Y DELIMITACION DE LOS CAMINOS PÚBLICOS SE HA DEDUCIDO DE LAS ORTOFOTOS DE LOS AÑOS 1945 Y 1954, INTERPRETÁNDOLAS CONFORME A LA PLANIMETRÍA DISPUESTA (VERJAS, PIES DE TALUD, CABEZAS DE TALUD, ETC)

GEOREFERENCIA:

A: X = 209,6436 / Y = 1.000,3106
B: X = 255,9989 / Y = 959,9838
C: X = 150,6621 / Y = 1.040,9497

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE URKABE-BAITA **JULIO 2022**
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO

PLANO-DOCUMENTO D: PARCELARIO Y RELACION DE TITULARES ESC. 1:1000

DOCUMENTO E ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA, CON VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Este Documento E del P.A.U., satisface la exigencia del artículo 155 LSU 2/2006, que establece que *"Los programas de actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente e) Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación"*. En este Estudio Económico se evalúan las cargas urbanísticas asociadas al desarrollo urbano del ámbito de intervención urbanística "URKABE-BAITA (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU de Oiartzun)", a partir de las "cargas de urbanización" totales consideradas en el apartado "A.8 . DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN IMPUTABLES A LOS PROPIETARIOS DE SUELO" del Documento A de este Programa de Actuación Urbanizadora.

La actuación prevista por el PGOU de Oiartzun en el ámbito "Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I" y que este plan especial ordena pormenorizadamente, no es una actuación ordinaria cuya viabilidad dependa de la posibilidad de que los usos ordenados sean capaces de asumir las cargas urbanísticas que se derivan, ya que se trata de un ámbito de suelo mayoritariamente del Ayuntamiento de Oiartzun que se destina a la implantación de un equipamiento con carácter de sistema general que se quiere destinar a alojamientos dotacionales junto con un número reducido de viviendas protegidas que quieren destinarse a alquiler social y, a la vez, a resolver una relevante conexión viaria que dará servicio a una multitud de otros ámbitos: Todo ello queda reflejado en el Convenio de Colaboración suscrito entre el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Oiartzun en Mayo del año 2020 (Ver Anexo VI). Resulta evidente, antes de realizar este estudio, que no se va a producir un equilibrio económico, sino que la actuación va a precisar una considerable inversión pública sin retorno dinerario: La voluntad de las instituciones implicadas (En este caso el Gobierno Vasco que promueve este plan y el Ayuntamiento de Oiartzun que es a quien debe someterse su aprobación formal) de llevar a cabo dicha inversión, es lo que realmente garantizará la viabilidad de la actuación. Ello no obstante, en este Estudio Económico se evaluarán las "cargas de urbanización" que concurren para el desarrollo del ámbito "Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU" (Apartado E-1 de este Estudio), para luego calcular el valor máximo del suelo legalmente admisible (Apartado E-2 de este Estudio), y finalmente comparar ambas cifras (Apartado E-3 de este Estudio).

E-1 CARGAS DE URBANIZACIÓN

La determinación de las “cargas de urbanización” vinculadas al desarrollo de lo previsto por este Plan Especial para del ámbito Urkabe-Baita de Oiartzun (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I), se hará de acuerdo con lo establecido en el artículo 147 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y con lo establecido en el artículo 10 de las Normas Urbanísticas de este Plan Especial. La cuantificación de las obras de **vialidad (147.a)**, las obras de **saneamiento (147.b)**, las obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de **suministro de agua, riego e hidrantes, de suministro de energía, de alumbrado público, de telecomunicaciones**, etc. **(147.c)**, las obras de **ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano (147.d)** y las obras de **infraestructura y servicios exteriores** en su caso **(147.h)**, vinculadas al desarrollo del ámbito de intervención urbanística AIU “Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU” viene dada por el anteproyecto de urbanización que, a la vez que se redacta este Plan Especial, está redactando la ingeniería ENDARA, y que alcanza todos los conceptos señalados en el artículo 09 de las Normas Urbanísticas de este Plan Especial, de acuerdo con lo establecido en el art. 10 de esas mismas Normas Urbanísticas y, consiguientemente, en el artículo 147 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. El coste de ejecución por contrata sin IVA de dichas obras alcanza la cifra de **2.096.000 €**. Cuyo queda reflejado en el cuadro que se reproduce a continuación:

PRESUPUESTO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO "URKABE-BAITA (ELI-3A+ELI-3I)"	
01.- Demoliciones y movimiento de tierras	167.125,02
02.- Obras de fábrica	275.115,70
03.- Pavimentaciones	289.828,88
04.- Saneamiento de pluviales	262.198,50
05.- Saneamiento de fecales	51.526,25
06.- Abastecimiento de agua potable (*)	56.443,50
07.- Energía Eléctrica	158.320,00
08.- Telefónica	36.372,75
09.- Jazztel	35.902,75
10.- Gas	41.517,94
11.- Alumbrado Público	133.223,50
12.- Mobiliario urbano	26.120,00
13.- Señalización	6.427,38
14.- Jardinería	38.665,00
15.- Gestión de Residuos	63.433,08
16.- Estudio de Seguridad	26.073,43
17.- Control de Calidad	13.671,05
18.- Varios	78.939,36
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	1.760.904,09
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19% S/ PEM)	334.571,78
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEM + GG + BI)	2.095.475,87

Teniendo en cuenta el carácter estimativo y provisional de estas cifras, se adoptará la de **2.096.000 €** como coste de las obras de urbanización general del ámbito ámbito Urkabe-Baita de Oiartzun (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I)

Respecto a la consideración de las **indemnizaciones y gastos de realojo** en su caso, **resolución de arrendamientos** en su caso, etc. **(147.g)**, no se considera en este estudio de viabilidad económico-financiera ningún coste de indemnizaciones ni de extinción de arrendamientos, dado que no consta que existan usos indemnizables que dispongan de la preceptiva licencia o autorización municipal, ni contrato válido de arrendamiento. Conforme a los datos de carácter no personal facilitados por el Ayuntamiento de Oiartzun, aunque la casa aparece habitada, en el momento de formular este Plan Especial no se halla empadronado nadie en la misma, por lo que no concurren gastos derechos de realojo. Los usos que eventualmente se vengán dando tienen, en todo caso, carácter precario y su eliminación no conlleva indemnización alguna. Por lo que se refiere a la **redacción de instrumentos y proyectos técnicos de planeamiento, urbanización y reparcelación**, la publicación de los anuncios asociados a ellos **(147.e)**, se han considerado los siguientes:

CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA "URKABE-BAITA" POR LA REDACCIÓN DE INSTRUMENTOS Y PROYECTOS TÉCNICOS (+D.O.), ANUNCIOS, ETC. (ART. 147.e LSU 2/2006)	
Levantamiento topográfico	3.000 €
Estudio Geotécnico	3.000 €
Estudio de calificación del suelo	1.500 €
Plan Especial de Ordenación Urbana	20.000 €
Documentación para tramitación ambiental	10.000 €
Programa de Actuación Urbanizadora (excluido anteproyecto de urb.)	5.000 €
Proyecto de Urbanización (incluido el anteproyecto de urbanización)	25.000 €
Dirección de obras de urbanización	25.000 €
Proyecto de Reparcelación	10.000 €
Publicación de anuncios asociados	3.500 €
TOTAL PROYECTOS + D.O, ANUNCIOS, ETC.	106.000 €

Conforme a los distintos datos de costes señalados, las "cargas de urbanización" vinculadas al desarrollo de lo previsto en este Plan Especial para el ámbito "Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU" se estiman en **2.226.000 €** conforme al desglose reflejado en el siguiente cuadro:

CARGAS DE URBANIZACIÓN VINCULADAS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA "URKABE-BAITA (SUB-ÁREAS ELI-3A Y ELI-3I DEL PGOU DE OIARTZUN)"	
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR OBRAS DE VIALIDAD, SANEAMIENTO, REDES DE SERVICIOS, JARDINERÍA, ETC. (ARTS. 147 a, b, c, d y h LSU 2/2006)	
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR INDEMNIZACIONES DE EDIFICIOS Y PLANTACIONES, COSTES DE REALOJO, ETC. (147.g LSU 2/2006)	0 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR REDACCIÓN DE PROYECTOS E INSTRUMENTOS TÉCNICOS (INCLUSO DIRECCIÓN DE OBRA), ANUNCIOS, ETC. (ART. 147.e LSU 2/2006)	106.000 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA, INCLUYENDO LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, LAS NOTIFICACIONES, PUBLICACIONES, PARTICIPACIÓN PÚBLICA ETC. Y GASTOS DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN HASTA SU RECEPCIÓN (ART 147.f y 147.i)	24.000 €
TOTAL DE "CARGAS DE URBANIZACIÓN" VINCULADAS AL DESARROLLO DE LO PREVISTO PARA EL ÁMBITO "URKABE-BAITA (ELI-3A + ELI-3I)"	2.226.000 €

Todas las cifras reflejadas son estimadas y orientativas, no constituyen determinación de este Plan Especial, y no prejuzgan las que finalmente establezcan, como corresponde, el proyecto de urbanización, y el proyecto de reparcelación que se tramiten y aprueben.

VI-2 PRECIO MÁXIMO DEL SUELO URBANIZADO

Debe tenerse en cuenta, al efecto de analizar la viabilidad del desarrollo urbanístico previsto por este Plan Especial, que concurre la obligación de ceder al Ayuntamiento de Oiartzun el 15% de la edificabilidad ponderada ordenada libre de cargas, por lo que, sin perjuicio de cómo se materialice dicha cesión (en parcela, monetarizada, una combinación de ambas modalidades, condonada por convenio, etc.), el 100% de las cargas urbanísticas que concurren (2.226.000 €) habrán de ser repercutidas al 85% restante de la edificabilidad ponderada, que tiene la obligación de soportarlas.

Teniendo en cuenta que el único uso urbanístico que se ordena es el de vivienda protegida y sus anejos, no resulta preciso referirse a la edificabilidad ponderada ordenada para calcular la repercusión de las referidas cargas urbanísticas. El PGOU de Oiartzun autoriza la implantación de viviendas protegidas, tanto de VPO como tasadas; Este Plan Especial no prejuzga esta posibilidad de implantar uno u otro tipo de viviendas, sin perjuicio del destino de uso que finalmente el Ayuntamiento de Oiartzun y el Gobierno den a la única parcela edificable resultante, por lo que se adoptará la alternativa más favorable de las dos en cuanto a la viabilidad de la actuación prevista que es la de implantar viviendas protegidas de precio tasado (solo a efectos de este Estudio Económico).

La vigente normativa de vivienda protegida establece tanto el precio máximo de venta, como la repercusión máxima de urbanización autorizable. Lo hace en la todavía vigente “Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial (BOPV nº 222, de 18 de noviembre de 2010)”. Dicha orden contiene dos artículos relevantes de cara al cálculo de referencia: El artículo 7 que establece la forma de calcular dicho precio, y el artículo 10 que establece los precios base correspondientes a las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico edificadas en propiedad plena¹⁴.

14

Art. 7 Sistema de cálculo de los precios máximos de las viviendas de protección oficial edificadas en propiedad plena/ 2.- Los precios máximos de las viviendas de protección oficial de régimen general y de régimen tasado autonómico edificadas en propiedad plena se determinarán del siguiente modo:

- a) Los primeros 45 metros cuadrados útiles de la vivienda Precio base multiplicado por 1,15
- b) A partir de los 45 hasta los 60 metros cuadrados útiles de la vivienda Precio base multiplicado por 1,10
- c) A partir de los 60 hasta los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda Precio base multiplicado por 1
- d) A partir de los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda hasta los 90 m2 Precio base multiplicado por 0,8
- e) En el supuesto de que la vivienda disponga, por las circunstancias previstas reglamentariamente, de más de 90 metros cuadrados, se aplicará desde los 90 metros cuadrados el precio base multiplicado por 0,8.
- f) Cuando la edificación de las viviendas sea de baja densidad, adicionalmente, los precios máximos así obtenidos se pueden incrementar en un 10% (no es el caso)

Art. 10 Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico edificadas en propiedad plena

- a) En los municipios incluidos en el anexo I (caso de Oiartzun) 2.715,49 euros/m2 útil.
- b) En los municipios incluidos en el anexo II 2.627,32 euros/m2 útil.
- c) En el resto de municipios 2.371,61 euros/m2 útil.
- d) El precio máximo por m2 útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,28 el precio base.

El Plan Especial ordena un máximo de 1.500 m²t sobre rasante para 16 viviendas, lo que significa una superficie construida media de 93,74 m²t equivalente a una superficie útil media de 70,31 m²u (ratio de 0,75 m²u/m²t). Aplicando lo establecido en los artículos 7 y 10 de la Orden de 3 de Noviembre de 2010, el precio máximo de venta de la vivienda media de precio tasado (sin trastero ni garaje) será de **213.329 €** $[(45 \text{ m}^2\text{u} \times 1,15 + 15 \text{ m}^2\text{u} \times 1,10 + 10,31 \text{ m}^2\text{u} \times 1,00)] \times 2.715,49 \text{ €/m}^2\text{u} = (51,75 + 16,50 + 10,31) \text{ m}^2\text{u} \times 2.715,49 \text{ €/m}^2\text{u} = 78,56 \text{ m}^2\text{u} \times 2.715,49 \text{ €/m}^2\text{u}$. Esto significa un precio total de venta de las 16 viviendas tasadas de **3.413.264 €**

A las 16 viviendas VPT se les pueden vincular 16 plazas de garaje y 16 trasteros con una superficie útil total estimada de 480 m²u (30 m²u en conjunto por vivienda, por debajo del máximo admitido), con un precio global de venta máximo de **364.962 €** $(480 \text{ m}^2\text{u} \times \underline{2.715,49 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,28}^{15})$, a razón de 22.810 € por cada plaza de garaje más trastero vinculadas.

El precio de venta conjunto del 100% de viviendas tasadas y sus anejos produciría un montante de 3.778.226 €. Dado que debe cederse el 15% de la edificabilidad ordenada libre de cargas, independientemente del valor monetarizado de tal cesión, debe considerarse que a efectos de soportar las cargas urbanísticas, las ventas totales solo alcanzarían el 85% de dicha cifra, es decir **3.211.492 €**

Por otro lado, la vigente normativa también establece una repercusión máxima del suelo urbanizado destinado a vivienda protegida que se relaciona con el precio máximo de venta. Concretamente, el artículo 7 del *"Decreto 39/2008 de 4 de marzo sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo"*, titulado *"Limitaciones en valor de repercusión y precio de transmisión de suelo"*, establece *"...en ningún caso el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites: c) 25% del precio máximo de venta cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen general"* Esto significa que si el resultado de la venta neta de viviendas y anejos es de 3.211.492 €, **el valor del suelo urbanizado total no puede superar los 802.873 €**

¹⁵ Precio máximo por m² útil de anejo de VPT resulta de multiplicar el precio base por 0,28 (art. 10.d Ord. 03.11.2010)

VI-3 VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

En el apartado precedente se ha calculado que el valor del suelo urbanizado total adscrito a las viviendas protegidas en el mejor de los casos (dándoles el carácter de viviendas tasadas en propiedad plena) no podría superar los **802.873 €** lo que, en buena lógica, significa que las cargas de urbanización imputables no podrían en ningún caso superar dicha cifra. Por otro lado, en el primer apartado de este Estudio de Viabilidad Económica-Financiera se han estimado que las cargas de urbanización que debe soportar la actuación en su conjunto es de **2.226.000 €**: Si se tratara de una actuación ordinaria, teniendo en cuenta que la única edificabilidad urbanística que se ordena es la adscrita a la parcela residencial, la comparación de estas dos cifras arrojaría un valor negativo del suelo de -1.423.127 € de la que se deduciría la inviabilidad de la actuación; Si a ello añadimos la voluntad manifestada en el Convenio de Mayo 2020 de destinar las nuevas viviendas ordenadas a alquiler social, el déficit crecería significativamente. Sin embargo, como se ha dicho, tratándose de una actuación que implica directamente al Ayuntamiento de Oiartzun (propietario del suelo y cuyo PGOU en vigor prefigura la actuación) y al Gobierno Vasco (promotor de este plan especial y futuro promotor de las viviendas y del equipamiento de sistema general ordenado), y teniendo en cuenta el Convenio de referencia, ello significa que la actuación requiere un importante esfuerzo urbanizador público que, coherentemente, reduce el valor del suelo no urbanizado o previamente a ser urbanizado, radicando la viabilidad de la actuación en la voluntad institucional de acometer la inversión necesaria para generar el equipamiento de sistema general (alojamientos dotacionales), las viviendas protegidas de alquiler social y la conexión viaria ordenadas.