

---

### C.- ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

- 1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO.
- 2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.
- 3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.
- 4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.
  - 4.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN.
  - 4.2. OTRAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.
  - 4.3. TOTAL IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.
- 5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.
  - 5.1. ESTIMACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN POR UNIDAD DE EDIFICABILIDAD PONDERADA A ASUMIR DICHAS CARGAS.
  - 5.2. RELACIÓN ENTRE LA REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO.
- 6.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.
  - 6.1.- INTRODUCCION
  - 6.2. IMPACTO DE LA ACTUACION EN LA HACIENDA PUBLICA. COSTOS DE IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO.
    - 6.2.1. Costos de Implantación.
    - 6.2.2 Costos de Mantenimiento.
  - 6.3 INGRESOS MUNICIPALES
    - 6.3.1. Impuestos municipales de único pago.
    - 6.3.2. Impuestos periódicos anuales o permanentes, que se devengarán con motivo del desarrollo del Sector 7-Antonene..
  - 6.4. PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2013 DEL AYUNTAMIENTO DE ORMAIZTEGI
  - 6.5. SUFICIENCIA Y ADECUACION DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.
  - 6.6.CONCLUSIONES

## **1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO.**

El artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula el contenido de los planes parciales, estableciendo el "estudio de viabilidad económica" como uno de los documentos que han de contener.

En ese mismo sentido se pronuncia el artículo 45.1 del Reglamento de Planeamiento, que establecen que los Planes Parciales han de contener entre sus determinaciones y documentos la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Por su parte, el artículo 57 del citado Reglamento de Planeamiento dispone que el referido Plan Parcial debe contar con un estudio económico-financiero, que, conforme al artículo 63 del mismo Reglamento, deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 55 del citado Reglamento.

En consecuencia, el presente Plan Parcial incorpora el presente "Estudio de viabilidad económico-financiera", como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico de carácter lucrativo proyectado en el planeamiento pormenorizado, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo mayoritariamente residencial previsto en el Sector, a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación.

## **2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.**

El presente "Estudio de viabilidad económico-financiera" en el contexto del Plan Parcial en el que se inserta ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización: los necesarios Programa de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización y Proyecto o Proyectos de Reparcelación, todos ellos en el ámbito territorial "SECTOR 7-ANTONENE DE ORMAIZTEGI".

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos, básicamente, los ya referidos Programa de

Actuación Urbanizadora y Proyectos de Urbanización, que han de cuantificar dichas partidas al detalle y con la precisión requeridas.

El presente Proyecto, en su carácter de documento de ordenación urbanística pormenorizada o de desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución y gestión de la referida ordenación urbanística.

### **3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.**

Por un lado, el presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida atiende a las determinaciones establecidas en, por un lado, el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento, y por otro, el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En ese sentido, los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Así, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el Plan Parcial.

### **4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.**

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización del ámbito, los correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios exteriores al Sector que resultan precisos tanto para la conexión adecuada de las redes del ámbito a las generales del municipio, así como el resto de conceptos que engloban, de conformidad con el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas a la totalidad del ámbito incluyen tanto las obras propias de urbanización interiores y exteriores como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, así como los costos y gastos que pudieran producirse con motivo de las posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes y derechos afectados por la ordenación urbanística pormenorizada propuesta.

#### 4.1. Obras de urbanización.

Corresponderá a los necesarios y preceptivos Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto o Proyectos de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del Sector y de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo.

De conformidad con el Anteproyecto de Urbanización, elaborado en enero de 2013 por "FIARK ARQUITECTOS SLP", el coste de las obras de urbanización "internas" desglosado por los distintos capítulos y partidas que componen las mismas asciende a:

CAPITULO 1: DEMOLICIONES	30.628,35 €
CAPITULO 2: MOVIMIENTO DE TIERRAS	154.593,25 €
CAPITULO 3: INSTALACIONES	566.811,20 €
CAPITULO 4: PAVIMENTOS Y FIRMES	501.182,20 €
CAPITULO 5: MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO	147.856,90 €
CAPITULO 6: JARDINERIA	37.335,15 €
CAPITULO 7: TRABAJOS CONEXIÓN A URB EXISTENTE	23.713,65 €
CAPITULO 8: GESTION DE RESIDUOS	36.879,30 €
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>1.499.000,00 €</b>

#### 4.2. Otras cargas de urbanización.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.e), f) y g) de la Ley Autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en el desarrollo y ejecución del ámbito territorial del SECTOR 7-ANTONENE DE ORMAIZTEGI han de tener la consideración de cargas de urbanización a costear por el desarrollo propuesto, entre otros, los siguientes conceptos:

##### 4.2.1 Redacción de proyectos técnicos y urbanísticos, y publicación de anuncios preceptivos en su tramitación administrativa.

.- Plan Parcial:	10.000,00 euros.
.- Estudio geológico-geotécnico:	7.000,00 euros.
.- Estudio topográfico:	3.000,00 euros.
.- Programa de Actuación Urbanizadora:	10.000,00 euros.
.- Valoración edificaciones fuera de ordenación:	3.000,00 euros.
.- Proyectos de Reparcelación:	40.000,00 euros.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "7. ANTONENE" DE ORMAIZTEGI  
TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**FIARK ARQUITECTOS S.L.P.  
IMANOL ZABALA – ABOGADO**

---

.- Anteproyecto de Urbanización del Sector:	15.000,00 euros.
.- Proyectos de Urbanización:	45.000,00 euros.
.- Dirección de las obras de urbanización:	45.000,00 euros.
.- Registro de la Propiedad:	8.000,00 euros.
.- Publicación de anuncios preceptivos:	3.000,00 euros.

**.- Subtotal: 189.000,00 euros.**

#### 4.2.2 Indemnizaciones.

En el ámbito del Sector existen una serie de edificaciones declaradas fuera de ordenación. Dichas edificaciones constituyen el soporte de diversas viviendas, que han de ser objeto de la debida atención desde el punto de vista de las indemnizaciones correspondientes a sus respectivos titulares y/u ocupantes legales.

La estimación, en estos momentos de la cuantía correspondiente al conjunto de dichos conceptos no contempla indemnización alguna por ser las edificaciones existentes propiedad de los promotores del sector.

#### 4.2.3 Otras cargas

Para el desarrollo de la urbanización, se contempla el derribo de la pasarela existente desde la casa C/Gabirialde nº5, por capacidad insuficiente, como consecuencia de las indicaciones al respecto realizadas por Ur agentzia, en una de las alegaciones presentadas.

Se valora dicho derribo en **10.000€**

#### **4.3. Total importe de las cargas de urbanización.**

En atención a lo referido en los dos anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de **1.698.000,00 euros**, de conformidad con el siguiente desglose:

* Obras de urbanización:	1.499.000,00 euros.
* Redacción de proyectos técnicos y publicaciones y otras cargas:	199.000,00 euros.

## **5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.**

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la ordenación urbanística propuesta resulta necesaria la evaluación de las cargas de urbanización y su repercusión respecto de la edificabilidad urbanística prevista.

Conforme a lo referido en el apartado anterior, las cargas de urbanización imputables al denominado SECTOR 7-ANTONENE DE ORMAIZTEGI, ascienden a 1.698.000,00 euros.

En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de una cifra estimativa, pendiente de una mayor y progresiva concreción a través de los proyectos urbanísticos necesarios para su futura materialización: los preceptivos Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto o Proyectos de Urbanización y Proyecto o Proyectos de Reparcelación.

Atendiendo a dichas circunstancias, la repercusión de las previsible cargas de urbanización respecto de la edificabilidad urbanística ponderada que, conforme a la legislación urbanística debe asumir dichas cargas, así como la viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto responde al siguiente proceso:

### **5.1. Estimación de la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de edificabilidad ponderada a asumir dichas cargas.**

De conformidad con lo considerado en el apartado 4.3. de este Estudio de viabilidad económico-financiera, la estimación de las cargas de urbanización queda fijada en la cuantía de 1.698.000,00 euros.

Esta cantidad en el estudio cuya tabla se adjunta se desglosa en el concepto de urbanización por un valor de 1.499.000,00€, y la redacción de proyectos se incluye en el concepto honorarios.

Dicha cuantía arroja una repercusión media de cargas de urbanización por unidad de edificabilidad ponderada que ha de asumir dichas cargas de:

.- Edificabilidad ponderada total:	21.935,58 m <sup>2</sup> (t)uc.
.- Edificabilidad ponderada a asumir cargas (85%):	18.645,24 m <sup>2</sup> (t)uc.
.- Repercusión de las cargas de urbanización:	

$$Ru = 1.698.000 \text{ euros} / 18.645,24 \text{ m}^2(t)uc = 91.07 \text{ euros/m}^2(t)uc.$$

Tabla de justificación de edificabilidad urbanística media.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "7. ANTONENE" DE ORMAIZTEGI  
 TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**FIARK ARQUITECTOS S.L.P.  
 IMANOL ZABALA – ABOGADO**

CALCULO U.A.	PARCELAS RESULTANTES	VIV, TASADAS M2	LOCALES PLANTA BAJA	VIVIENDAS LIBRES	GARAJES TASADOS M2	GARAJES LIBRES M2	U.A.	SUPERFICIE U.E.	U.A/M2
UNIDAD DE EJECUCION 7.1	1 Y 2	4792	984		2016		5843,68	7802,92	<b>0,7489</b>
UNIDAD DE EJECUCION 7.2	3 Y 4	4792	984		2016		5843,68	7725,04	<b>0,7565</b>
UNIDAD DE EJECUCION 7.3	5, 6 Y 7	4746,75			3201		5322,93	6796,27	<b>0,7832</b>
UNIDAD DE EJECUCION 7.4	8, 9, 10, 11 Y 12			1948,75		1231	4925,29	6443,77	<b>0,7643</b>
TOTAL		14330,75	1968	1948,75	7233	1231	21935,58		
Coefficiente ponderación		1	0,7	2,3	0,18	0,36			
U.A		14330,75	1377,6	4482,125	1301,94	443,16	21935,58	28768,00	

**5.2. Relación entre la repercusión de las cargas de urbanización y el valor de repercusión del suelo urbanizado.**

Dado el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante para la unidad de edificabilidad ponderada referida al uso característico, que en aplicación del método residual estático contenido en la Orden ECO/805/2003, asciende a 263.54 euros/m<sup>2</sup>(t)uc (valor residual estático del suelo + cargas urbanización / edificabilidad ponderada total), las cargas de urbanización se sitúan dentro de dicha cifra, lo que muestra la viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto, dejando un valor de repercusión del suelo de 172.47 euros/m<sup>2</sup>(t)uc.

En consecuencia, y a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo resultante, la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan viables económicamente.

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DE VIABILIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL SECTOR 7 - ANTONENE DE ORMAIZTEGI**

<b>INGRESOS O VALOR DE MERCADO</b>				
		M2/UTIL	PVP/M2 UTIL	PVP
<b>LIBRES</b>				
VIVIENDAS		1.623,96	2.049,64	3.328.533,37
GARAJES		1.160,00	600,00	696.000,00
TRASTEROS			400,00	0,00
<b>TASADAS</b>				
VIVIENDAS		11.023,63	1.897,29	20.915.000,92

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "7. ANTONENE" DE ORMAIZTEGI  
 TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**FIARK ARQUITECTOS S.L.P.  
 IMANOL ZABALA - ABOGADO**

GARAJES		4.803,00	531,24	2.551.545,72
TRASTEROS		816,00	531,24	433.491,84
LOCALES PB		1.500,00	904,20	1.356.300,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>				<b>29.280.871,85</b>

**GASTOS O COSTES DE CONSTRUCCION**

	M2/CONST	PVP/M2	PVP
<b>LIBRES</b>			
VIVIENDAS	1948,7	750	1.461.525,00
GARAJES	1160	350	406.000,00
TRASTEROS			
<b>TASADAS</b>			
VIVIENDAS	14.330,75	800,00	11.464.600,00
GARAJES	6.404,00	350	2.241.400,00
TRASTEROS	900,00	350	315.000,00
LOCALES PB	1.968,00	350	688.800,00
<b>URBANIZACION</b>			1.499.000,00
<b>HONORARIOS</b>			199.000,00
<b>LICENCIAS Y TASAS</b>			647.352,78
<b>IMPUESTOS NO RECUPERABLES</b>			554.505,67
<b>PRIMAS Y SEGUROS</b>			188.411,67
<b>GASTOS ADMINISTRACION</b>			217.266,88
<b>OTROS GASTOS</b>			44.545,45
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>19.927.407,45</b>

**CALCULO DEL VALOR RESIDUAL ESTATICO DEL SUELO**

FORMULA DE CALCULO:	$F = V_m \times (1 - b) - C_c$	
<b>VALOR DEL SUELO =</b>	<b>4.082.907,47</b>	
Vm= Valor de mercado		
b= Coeficiente		
Cc= Costes de construcción, incluida urbanización		
F= Valor residual estático del suelo		
<u>notas:</u>		
1º.- El coste de construcción de vivienda está ponderado, considerando el de los anejos.		
2º.- Aplicando la fórmula de la ORDEN ECO 805/2003 de 27 de marzo.		

**CALCULO DE VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANISTICO**

FORMULA	$V = V_m / (C_c + F)$
<b>INDICE DE VIABILIDAD =</b>	<b>1,22</b>

En consecuencia el valor del 15% del suelo urbanizado que le corresponde en el ambito al Ayuntamiento de Ormaiztegi asciende a 612.436,12 €

## **6.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.**

### **6.1.- INTRODUCCION**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 31 del Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y urbanismo, se realiza la presente Memoria de Sostenibilidad Económica de la Hacienda Municipal ante la actuación prevista en el PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7-ANTONENE DE ORMAIZTEGI.

### **6.2. IMPACTO DE LA ACTUACION EN LA HACIENDA PUBLICA. COSTOS DE IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO.**

#### **6.2.1. Costos de Implantación.**

No existen gastos de urbanización con cargo al Ayuntamiento de Ormaiztegi por la implantación de servicios y/o infraestructuras.

#### **6.2.2 Costos de Mantenimiento.**

Realizamos una tabla de costos anuales, proporcionales con los costes actuales de mantenimiento total municipal, teniendo en cuenta que la superficie de suelo urbano o urbanizable residencial asciende a 123.260 m2.

CONCEPTO	TOTAL MUNICIPAL		ANTONENE	
	SUPERFICIE	COSTO AÑO	SUPERFICIE	COSTO AÑO
LIMPIEZA VIARIA	123.260 m2	36.000 €	28.768 m2	8.402,14
ALUMBRADO PÚBLICO	123.260 m2	43.000 €	28.768 m2	10.035,89
JARDINERIA	123.260 m2	36.237 €	28.768 m2	8.457,46
BASURAS	123.260 m2	78.000 €	28.768 m2	18.204,64
VIALES	123.260 m2	41.500 €	28.768 m2	9.685,80
EDIFICIOS	123.260 m2	157.790,74 €	28.768 m2	36.827,05
TOTAL		392.527,74 €		91.612,98

### 6.3 INGRESOS MUNICIPALES

#### 6.3.1. Impuestos municipales de único pago.

Licencias (año 2013):	2.400 €
Licencias de obra 4,5%:	761.756 €
Licencias de 1ª ocupación:	1 515 €
Actividades clasificadas:	1.962 €
Plusvalías:	No es significativo.
<b>TOTAL</b>	<b>767.633 €</b>

#### 6.3.2. Impuestos periódicos anuales o permanentes, que se devengarán con motivo del desarrollo del Sector 7-Antonene..

Impuestos sobre bienes inmuebles:		
Viviendas y locales:	$0,292\% \times 18.247,50 \times 712,90 =$	37.985,24 €
Garajes:	$0,292\% \times 256 \times 7.212,15 =$	5.391,23 €
Impuesto de circulación de vehículos :	$219 \times 129,35 € =$	28.327,65 €
Tasa de recogida de basuras:	$146 \times 82,76 € =$	12.082,96 €
Tasa de agua	$146 € \times 121 =$	17.666,00 €
Impuesto de actividades económicas:	No es significativo.	
<b>TOTAL</b>		<b>101.453,08 €</b>

#### 6.4. PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2013 DEL AYUNTAMIENTO DE ORMAIZTEGI

##### ESTADO DE INGRESOS

Capítulo	Denominación	Euros
1	Impuestos directos .....	299.500,00
2	Impuestos indirectos .....	2.200,00
3	Tasas y otros ingresos .....	136.348,10
4	Transferencias corrientes .....	786.874,00
5	Ingresos patrimoniales .....	100,00
7	Transferencias de capital .....	22.623,54
8	Activos financieros .....	8.101,20
	<b>Total .....</b>	<b>1.255.746,84</b>

##### ESTADO DE GASTOS

Capítulo	Denominación	Euros
1	Gastos de personal .....	238.528,00
2	Gastos en bienes corrientes y serv. .....	710.631,74
3	Gastos financieros .....	2.200,00
4	Transferencias corrientes .....	125.370,51
6	Inversiones reales .....	77.295,39
7	Transferencias de capital .....	10.120,00
8	Activos financieros .....	8.101,20
9	Pasivos financieros .....	83.500,00
	<b>Total .....</b>	<b>1.255.746,84</b>

#### 6.5. SUFICIENCIA Y ADECUACION DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

El uso productivo para el Sector, de actividades económicas y equipamiento comercial, es considerado como residual, dado que se limita a los locales de planta baja de la U.E. 7.1., que suman un total de 1.968 m<sup>2</sup>, en los que hay que contemplar 492 m<sup>2</sup> de equipamiento colectivo municipal/comercial, lo que supone un 10.78% del Sector.(cabe reseñar que en esta superficie habría que descontar los accesos a las viviendas/portales e instalaciones, quedando una superficie estimada de 370 m<sup>2</sup>)

Comparativamente con la totalidad del municipio (38,26%), se observa que el índice de suelo productivo es inferior a la media municipal, si bien se compensa con el desarrollo del SECTOR 19 IRAI ERROTA DE ORMAIZTEGI, con un uso productivo preponderante; por lo que se considera adecuado y suficiente.

## 6.6. CONCLUSIONES

Del capítulo 6.3.2. se concluye, que sólo los ingresos directos previsibles del desarrollo de todo el sector, son superiores al coste de conservación del mismo, sin entrar a considerar siquiera otros ingresos.

Al ponderar el impacto del conjunto de la actuación del SECTOR 7-ANTONENE DE ORMAIZTEGI en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, ha de tenerse en cuenta que entre los objetivos y criterios de la ordenación se encuentran los siguientes:

- Creación de un nuevo Sector que absorba los crecimientos residenciales previstos y contribuya a la dotación de equipamientos de una forma importante.
- Enlazar el actual núcleo residencial central con la zona de equipamientos, polideportivo, escuela, piscinas, etc., completándose la trama urbana.
- Dar continuidad a la C/ Zumalakarregi, conformándose un eje viario, peatonal y de bidegorri que une las áreas Erdialdea y Zubipe.
- Crear un espacio de plaza de importantes dimensiones en, ubicada en la zona central del sector.
- Crear vivienda tasada.

La densidad e intensidad edificatoria propuestas, con las infraestructuras y dotaciones de todo tipo planteadas, pensando tanto en las necesidades del nuevo desarrollo como en la subsanación de las carencias del Municipio, facilitará la

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "7. ANTONENE" DE ORMAIZTEGI  
TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**FIARK ARQUITECTOS S.L.P.  
IMANOL ZABALA – ABOGADO**

prestación y el mantenimiento de los distintos servicios que se implanten, que serán sufragados con los nuevos ingresos procedentes de los impuestos y tasas correspondientes.

En consecuencia, de acuerdo con los datos obtenidos, llegamos a la conclusión de que el SECTOR 7 ANTONENE DE ORMAIZTEGI es sostenible económicamente para la hacienda municipal y los usos productivos quedan suficientemente compensados, resultando apropiados para las necesidades del Municipio.

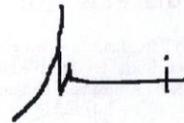
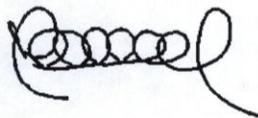
Donostia-San Sebastián, Noviembre de 2014

Los Arquitectos:

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.

**FERNANDO GARATE**

**UNAI ALDAMA**



El Abogado:

**IMANOL ZABALA**