

ÍNDICE:

Pág.:

1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	2
2. UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	2
3. TIPOS DE EDIFICABILIDAD CONSIDERADOS Y "COEFICIENTES DE PONDERACIÓN" DE LOS MISMOS	2
4. EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACIÓN"	3
5. "REALOJOS"	3
6. URBANIZACIÓN DE SUELOS EXTERNOS AL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA" PARA LA INTEGRACIÓN DEL NUEVO DESARROLLO CON LAS ÁREAS DE BORDE	4
7. RÉGIMEN PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	4
8. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES	4

Anexo. Justificación del cálculo de los coeficientes de ponderación

Documento
"C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN"

1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

El suelo del Área "San Miguel / Anaka" se categoriza de acuerdo con lo establecido en el plano "II.6 Categorización del suelo. Directrices de organización y gestión de la ejecución del Área San Miguel / Anaka" del Documento "E. Planos" del presente Proyecto.

Se definen a ese respecto dos "ámbitos":

- * **Ámbito "I"** (*Suelo Urbano No Consolidado*):
Configurado por una porción mayoritaria de los suelos del Área "San Miguel / Anaka" –se excluyen las fincas n^{os} "61" y "62"–, que constituirá un "Ámbito de Actuación Integrada".
- * **Ámbito "II"** (*Suelo Urbano Consolidado*):
Configurado por las fincas n^{os} "61" y "62", cuya ordenación se consolida.
- * Características de los "ámbitos" definidos:
 - o **Ámbito "I"**:
 - Superficie ⁽¹⁾:..... 137.714 m²
 - "Edificabilidad urbanística":
 - . "Sobre rasante":
 - Vivienda de Protección Oficial:..... 76.232 m²(t)
 - Vivienda de Promoción Libre: 25.330 m²(t)
 - Uso terciario/comercial: 14.136 m²(t)
 - . "Bajo rasante":
 - Uso terciario/comercial: 3.000 m²(t)
 - Garaje y usos auxiliares P.O. y P.L.
(*Edificabilidad definida de forma indirecta, a partir de la regulación de la forma de la edificación*)
 - o **Ámbito "II"**:
 - Superficie ⁽¹⁾:..... 859 m²
 - "Edificabilidad urbanística":..... 302 m²(t)(VPL)

2. UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Para la ejecución de las previsiones del presente "Plan Especial" en el Ámbito "I" de "actuación integrada" previsto, se delimita la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka", que incorpora la totalidad de los suelos del mismo.

Se propone que la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka" se ejecute en condiciones de "régimen público", y, por el "sistema de cooperación". Sin embargo, es el "programa de actuación urbanizadora" que se tramita paralelamente el documento que establezca con carácter normativo estas determinaciones.

3. TIPOS DE EDIFICABILIDAD CONSIDERADOS Y "COEFICIENTES DE PONDERACIÓN" DE LOS MISMOS

A partir de las condiciones de detalle que se establecen para la implantación de usos en las edificaciones ordenadas en las "zonas de uso pormenorizado" definidas, se identifican los "tipos" de edificabilidades y los correspondientes coeficientes de ponderación que se relacionan a continuación:

- * Uso vivienda (PO) (*Uso característico*):..... "1,0000"
- * Uso vivienda (PL):..... "3,8647"
- * Uso terciario / comercial (*Centro comercial*):..... "2,3346"
- * Uso terciario / comercial (*Locales comerciales en bajos*):..... "2,9713"
- * Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO)..... "0,4198"
- * Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL):..... "0,4703"

Los citados "coeficientes de ponderación" se definen con carácter normativo en el "proyecto de reparcelación" que se tramita para el desarrollo de la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka". paralelamente al presente Proyecto. (*Ver cálculo justificativo en el Anexo al presente documento*)

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

4. EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACIÓN"

Se declaran **"fuera de ordenación"** todos los edificios y construcciones existentes en la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka", los cuales se identifican de forma individualizada en el plano **"II.6. Categorización del suelo. Directrices de organización y gestión de la ejecución"**, del Documento **"E. Planos"** del presente Proyecto, y, en los cuadros anejos.

5. "REALOJOS"

Los "ocupantes" legales de las viviendas existentes en los edificios declarados **"fuera de ordenación"**, deben ser "realojados" en las condiciones establecidas en la **"Disposición adicional Segunda"** de la Ley "2/2006 de Suelo y Urbanismo", y, en el **artículo 23** del Decreto 105/2008 que la desarrolla.

De acuerdo con el **apartado 2.a)** del citado artículo 23 del Decreto, se plantea que el "realojo" se realice, **"en vivienda libre en las condiciones que libremente se pacten"** en viviendas que **"podrán ser computadas a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley 6/2006"** –*dotación de vivienda de protección pública*–.

Con este criterio, en el presente Documento, se prevé la localización de los "realojos" de viviendas en la parcela **"RV.4.b"** –*subdivisión de la parcela "RV.4", la cual se configura como un "conjunto inmobiliario"*– y se califica como "vivienda de promoción libre", que, sin embargo, computará a los efectos de la cuantificación de la dotación de "vivienda de protección pública" exigida.

Dicha parcela se identifica en el plano **"II.2 Zonificación Pormenorizada"** del Documento **"E. Planos"** del presente Proyecto.

En el Proyecto de Reparcelación, la edificabilidad residencial asignada a la parcela **"RV.4.b"** se ponderará como **"vivienda de protección pública"**, y, en ella, se adjudicarán directamente a los propietarios de viviendas a realojar, los derechos necesarios para reponer la superficie útil de su vivienda en el nuevo edificio.

Los excedentes de edificabilidad resultantes se adjudicarán al Ayuntamiento, que, en todo caso, los deberá promover en régimen de "Protección Oficial", y, destinar, en la parte necesaria, a los realojos en régimen de alquiler previstos.

Con un criterio amplio –*se consideran incluidas en el derecho al "realojo" todas las viviendas cuyos titulares no recibirían derechos suficientes para reponer una vivienda de la misma superficie útil incluyendo el coste de la nueva edificación*– se prevé el realojo en propiedad de **41** viviendas de las **63** existentes en la "unidad de ejecución", y, que, otros **9** ocupantes en alquiler cumplen las condiciones para su realojo en ese régimen de tenencia.

Los propietarios de viviendas con derecho al realojo podrán optar, de igual modo, por realojarse en las condiciones genéricas establecidas por la legislación, en viviendas sujetas al régimen de V.P.O. en la **parcela "RV.4.b"** –*o si ello no fuera posible en la parcela "RV.4.a"*–.

Se plantea asimismo el "realojo" de las actividades empresariales en funcionamiento que ocupan las edificaciones industriales existentes declaradas "fuera de ordenación", en las condiciones establecidas por la "Disposición Adicional Segunda" de la Ley "2/2006".

Esta situación se da en el caso de las empresas **"Sancheski S.A."**, y, **"Bidart S.Coop.L."** (*Pabellón industrial c/ Agerre nº1*), dado que los demás edificios industriales, de propiedad municipal, se encuentran en este momento ya sin uso.

La propuesta detallada de "realojo" se formula en el "proyecto reparcelatorio" que se tramita de forma paralela al presente expediente, en el que se ofrece una parcela para la empresa **"Sancheski S.A"**, y, un local industrial de nueva edificación para la empresa **"Bidart S.Coop. L."**, en el Industrialdea de "Araso".

El **Colegio "Lekaenea"**, que también se declara **"fuera de ordenación"**, será realojado en la parcela **"EE.14"** destinada a "Equipamiento Escolar", con cargo a la "unidad de ejecución", la cual aportará a dicha reedificación, el valor de la indemnización que corresponda por la demolición de los edificios e instalaciones existentes y los costes de traslado resultantes.

6. URBANIZACIÓN DE SUELOS EXTERNOS AL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA" PARA LA INTEGRACIÓN DEL NUEVO DESARROLLO CON LAS ÁREAS DE BORDE

El plano "II.6" del presente "Plan Especial" define los ámbitos externos al Área que deberán urbanizarse por los titulares de la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka" para resolver adecuadamente la integración de su urbanización con la de las áreas de borde.

El "programa de actuación urbanizadora", podrá, asimismo, precisar y reajustar estas previsiones.

7. RÉGIMEN PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

- * Las obras de urbanización previstas en la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka" serán objeto de un "proyecto de urbanización" –*Artículo 194 de la Ley 2/2006*- sujeto a tramitación urbanística –*se tramita paralelamente al presente Proyecto*-.
- * La urbanización superficial de los ámbitos de las parcelas lucrativas o equipamentales afectadas por "espacios libres" de dominio y uso públicos, o, por servidumbres de uso público, se definirá inicialmente en el "proyecto de urbanización" general anteriormente citado, concretándose las disposiciones constructivas de detalle en el proyecto de edificación correspondiente, en coordinación con aquel.

La "unidad de ejecución" aportará a la ejecución de las obras del espacio afectado la cantidad reseñada en el Proyecto de Urbanización aprobado, imputándose a la parcela correspondiente los excesos eventualmente resultantes.

En todo caso se imputarán a las parcela los elementos de urbanización de servicio directo a la misma, y, en concreto, en el caso de la parcela "TC.13", el coste de las rampas de acceso a los aparcamientos de la misma, el de los elementos mecánicos de acceso al patio abierto para la comunicación con el primer sótano, y, el "porche" de antepuerta de la edificación definido en la "ordenanza particular" correspondiente.

8. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES

Para la concesión de "licencia de primera utilización", previa a la puesta en uso de las edificaciones, se exigirán las siguientes condiciones:

- * La totalidad de las redes de servicios urbanos que deben dar servicio a la parcela estarán conectadas a las arterias generales y en funcionamiento.
- * Estará acabada la urbanización de los viales rodados y elementos de circulación peatonal que den servicio, y, a los que de frente, la edificación:
 - Entre los viales peatonales se incluirán las aceras exteriores, los porches, los pasos a los espacios libres del interior de las manzanas y las aceras de los mismos, las rampas y otros elementos que den servicio a la edificación –*se admitirá únicamente que quede pendiente la plantación de arbolado y jardinería*-.
 - Los viales rodados incluirán en todo caso los accesos a los garajes de la edificación, y deberán ejecutarse hasta el bordillo de la acera opuesta.

Donostia / San Sebastián, noviembre de 2.011

Fdo.: Por **FDLEON arq+urb**
Francisco de León, Arqto.

Anexo.
JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE
LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

PONDERACIÓN DE LAS EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS. REFERENCIAS LEGALES

El artículo "56" –apartados "e" y "f"- de la Ley "2/2006" de Suelo, del País Vasco determina que el planeamiento pormenorizado defina las edificabilidades urbanísticas de los diferentes "usos urbanísticos" autorizados, y, los "coeficientes de ponderación" de las mismas a los efectos de su equidistribución y la de las cargas urbanísticas resultantes de la intervención proyectada entre los titulares de suelo afectados, y, señala que dichas ponderaciones podrán ser reajustadas por los instrumentos de equidistribución.

A su vez, el artículo "35" –apartado 4- define el contenido de dicha "ponderación":

"Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito."

La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico."

Y, el artículo "16" –apartado 3- de la Ley citada establece que las calificaciones de "protección pública" de viviendas se tendrán en cuenta a los efectos de la "ponderación".

A su vez la estimación de los valores residuales de suelo de las diferentes tipologías de edificabilidad, en las intervenciones de "equidistribución de beneficios y cargas" en las actuaciones de nueva urbanización, debe hacerse de acuerdo con los establecido por los artículos "24" y "27" del RDL "2/2008" de 20 de Junio, (*Texto Refundido de la Ley del Suelo*), y el artículo "22" del "RD 1492/2011 de Reglamento de valoraciones".

Ésta última norma establece en el apartado "2" del artículo "22" que el cálculo de los valores residuales de suelo de los productos inmobiliarios se determinará por el método del "valor residual estático":

"2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

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

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

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado ... (Margen: <1,50 ; >1,20)"

En principio no se considera que se den motivos en la intervención propuesta que justifiquen la consideración de un coeficiente "K", de "gastos y beneficios" de promoción, diferente de "1,4" para los productos inmobiliarios en régimen de promoción libre.

En el caso de los productos inmobiliarios sujetos al Régimen de Protección Oficial, sin embargo, la fórmula establecida, incluso en el caso de aplicación del coeficiente mínimo (K= 1,20) da lugar a valores de repercusión de suelo muy bajos, que distorsionan de forma irreal las condiciones de reparto de edificabilidades. La realidad es que los mismos se comercializan en condiciones "fuera de mercado" y prácticamente sin riesgo, lo que no justifica los porcentajes de beneficio de promoción implícitos en la fórmula de cálculo establecida por el Decreto "1492/2011".

En consecuencia, se opta, como es habitual en la generalidad de los expedientes reparcelatorios de la C.A.P.V., por aplicar en el cálculo de coeficientes el valor de repercusión máximo establecido por la legislación de referencia *-20% del valor de venta-* equivalente en las actuales condiciones de precios del sector de la construcción a un coeficiente K=1,12.

PRECIOS DE VENTA CONSIDERADOS, VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO Y COEFICIENTES RESULTANTES

Para la determinación de los precios de venta de los productos inmobiliarios a promover en régimen de promoción libre, se ha tomado como referencia el estudio de mercado realizado por la empresa "Mur & Clusa, Associats S.L.", con ocasión de los trabajos de redacción del Proyecto de Reparcelación sometido a información pública -se adjunta de nuevo como anejo al Proyecto de reparcelación revisado que se tramita de forma paralela- actualizando sus estimaciones en relación a los precios de venta de la vivienda en régimen libre de acuerdo con las tablas estadísticas del precio de la vivienda en municipios de más de 25.000 hab. publicadas por el Mº de Fomento.

Para el segundo trimestre del presente año, las mismas aportan, para el municipio de Irun, una serie estadística significativa, tanto de valores de venta de vivienda nueva -menos de dos años- como usada -más de dos años-.

En relación a la vivienda nueva el estudio del Mº de Fomento recoge un precio medio para el conjunto del municipio de **3.509,90 €/m²(t)** ligeramente inferior que el utilizado en el Proyecto Reparcelatorio anterior -3.600,00 €/m²(t)-, que permite constatar, sin embargo, que, a pesar de la situación de crisis económica e inmobiliaria existente, los precios inmobiliarios en Gipuzkoa y en Irun, no se han reducido de forma relevante.



Tabla 5.
Precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes.
Base 2005

Segundo trimestre de 2011

Unidad: euros/m²

Provincia	Municipio	Precios de vivienda			Número de tasaciones		
		Hasta dos años de antigüedad	Con más de dos años de antigüedad	Total	Hasta dos años de antigüedad	Con más de dos años de antigüedad	Total
Araba/Alava	Vitoria	2.811,6	2.381,3	2.460,2	80	355	435
Gipuzkoa	Eibar	n.r	2.315,0	2.432,9	7	43	50
	Irun	3.509,9	2.496,2	2.837,1	51	100	151
	Errenteria	n.r	2.486,9	2.506,5	3	44	47
	San Sebastián/Donostia	n.r	3.759,9	3.775,3	10	269	279
Bizkaia	Barakaldo	n.r	2.489,9	2.534,5	7	145	152
	Basauri	n.r	2.497,2	2.497,2	0	84	84
	Bilbao	3.230,1	2.749,4	2.787,0	47	549	596
	Durango	n.r	2.403,7	2.421,4	1	39	40
	Galdakao	2.767,6	2.479,6	2.582,8	25	45	70
	Getxo	3.846,9	3.162,3	3.314,4	27	93	120
	Leioa	n.r	3.022,6	3.022,6	0	24	24
	Portugalete	n.r	2.630,4	2.704,1	4	53	57
	Santurtzi	n.r	2.619,6	2.728,5	8	86	94
Sestao	n.r	2.322,6	2.388,4	3	33	36	

En cualquier caso, y si bien se considera que el Área San Miguel / Anaka, con la mejora de centralidad y calidad urbana que se deduce de la intervención urbanística proyectada, permitirá con seguridad unos precios de venta por encima de la media del municipio, por un criterio de prudencia se propone un reajuste a la baja del precio de venta de referencia para la vivienda nueva de promoción libre, fijándolo en **3.246,66 €/m²(t)** con una reducción del **7,5%**, respecto al precio medio señalado por la base estadística del M^o de Fomento.

De acuerdo con la propuesta del estudio de Mur&Clusa *-60% del precio de la vivienda libre-* se ajusta de forma paralela el precio de venta de los locales comerciales fijándolo en **1.947,99 €/m²(t)**.

Al igual que en el Proyecto revisado, no se valora a efectos reparcelatorios la edificabilidad excedentaria destinada a usos de garaje y otros usos auxiliares, autorizada en sótanos de las parcelas residenciales, de obligada ejecución por motivos constructivos *-necesidad de ejecución de pantallas perimetrales para los vasos de sótano dadas las características de geotécnicas de una gran parte del Área-* y, difícilmente comercializable, dado el relevante volumen de la oferta de plazas de aparcamiento resultante en el conjunto del Área *-se toma como referencia máxima la dotación de trastero +garaje de 44 m²(u)/viv., máximo autorizado por la vigente normativa de P.O., y, se considera para los excedentes resultantes un valor de venta de 19.867,00 €/plz, que da lugar a un valor de repercusión de suelo nulo-*.

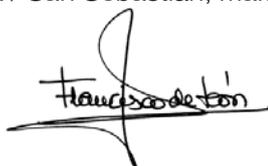
Referencias aplicadas para el cálculo del valor repercusión del suelo urbanizado por "usos":	$Vrs = (Vv/1,4) - Vc = (Vv/1,4) - (Ccc \times (1 + Tm + Oge))$		
Coefficiente ponderación usos:	Coef. = Vr / Vr (VPO)		
		VPO	VPL
Coste edificación contrata:	Ccc		
Tributos municipales:	Tm	2,55%	5,10%
Otros gastos de edificación:	Oge		
Honorarios		8,50%	8,50%
Notaría / Registro / TP / AJD		0,38%	3,90%
Seguros		1,62%	1,62%
Total Oge		10,50%	14,02%

CÁLCULO Y DEFINICIÓN COEFICIENTES DE PONDERACIÓN								
USOS URBANÍSTICOS	PRECIO VENTA		COEFICIENTE GASTOS / BENEFICIOS PROMOCIÓN	COSTE CONSTRU. E.C. (Ccc)	TRIBUTOS MUNICIP. (Tm)	OTROS GASTOS EDIF. (Oge)	VALOR REPERC. (Vr)	COEF. POND.
	(Vv)							
	€/m ² (u) o ud.	€/m ² (t)						
VIVIENDA P.O. (85,00 m ² [t] / 65,38 m ² [u])	119.966,10	1.411,37	20,00%	865,00	2,55%	10,50%	282,27	1,0000
VIVIENDA P.L. (85,00 m ² [t] / 65,38 m ² [u])	275.965,89	3.246,66		1.031,00	5,10%	14,02%	1.090,91	3,8647
CENTRO TERCARIO / COMERCIAL		2.160,00	1,40	742,00	5,10%	14,02%	658,99	2,3346
LOCALES COMERCIALES		1.947,99		464,00	5,10%	14,02%	838,71	2,9713
GARAJE Y USOS AUX. (P.O.)	651,72	592,48	20,00%	361,00	2,55%	10,50%	118,50	0,4198
GARAJE Y USOS AUX. (P.L.)	26.000,00	787,88		361,00	5,10%	14,02%	132,75	0,4703
GARAJE Y USOS AUX. (P.L.C.C.)	26.000,00	787,88	1,40	361,00	5,10%	14,02%	132,75	0,4703
GARAJE Y USOS AUX. (P.L. excedente)	19.867,00	602,03		361,00	5,10%	14,02%	0,00	0,0000
PABELLÓN INDUSTRIAL		1.200,00		450,00	5,10%	14,02%	321,10	

(1) Relación superficie construida/ útil considerada

Viviendas	1,30
Garajes / trasteros	1,10

En Donostia / San Sebastián, marzo 2012



Fdo.: Por **FDLEON arq+urb**
Francisco de León