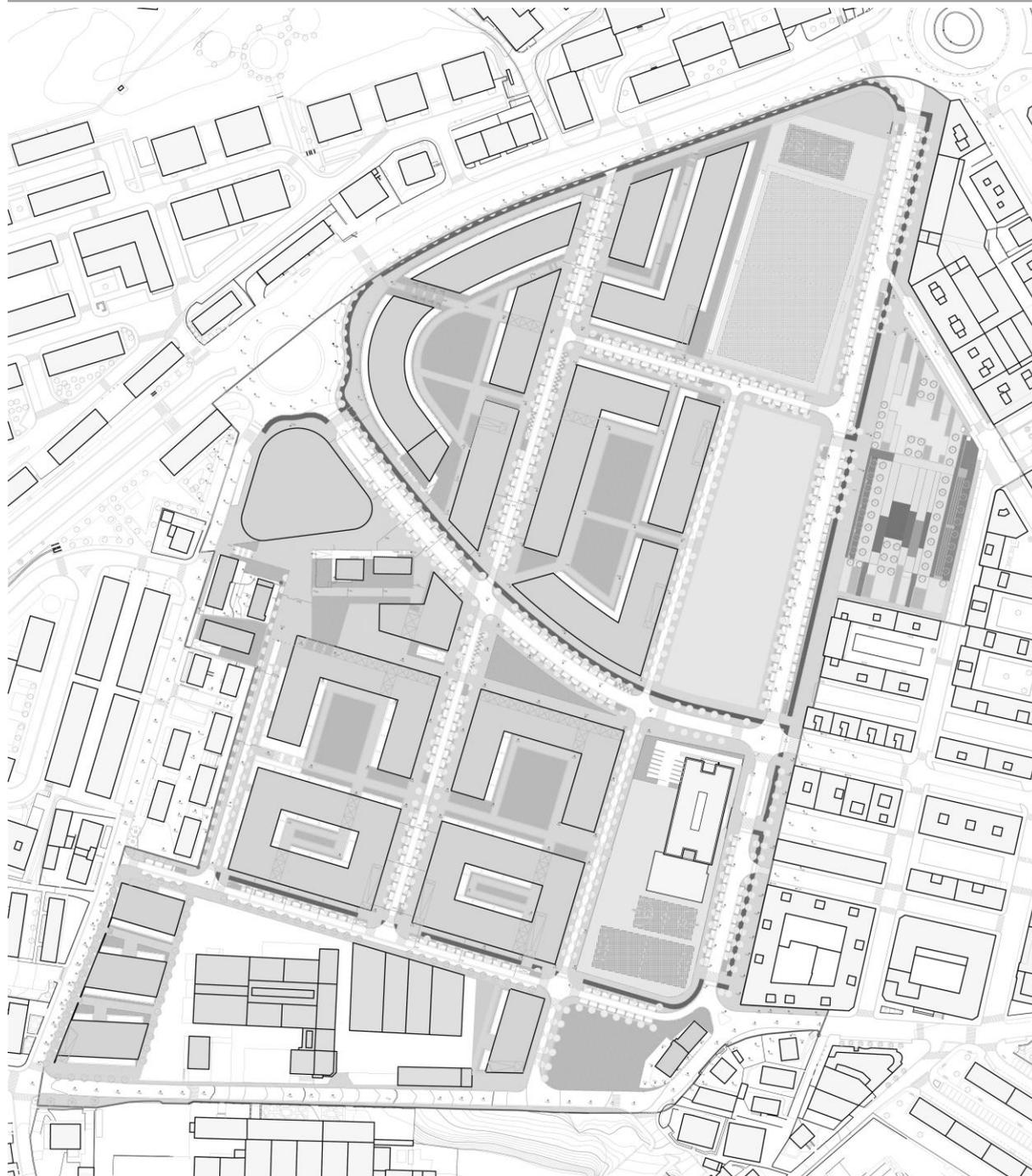


SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"
IRÚN

DOCUMENTO C "DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN"
FEBRERO 2016



ÍNDICE:

Pág.:

1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	2
2.-TIPOS DE ACTUACION.-	2
3.-UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	3
4. EJECUCIÓN POR ETAPAS.....	3
5.-TIPOS DE EDIFICABILIDAD CONSIDERADOS Y "COEFICIENTES DE PONDERACIÓN" DE LOS MISMOS	4
6.-EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACIÓN" de la actuación integrada	4
7.-"REALOJOS" .-Edificios residenciales.....	5
8.-TRASLADOS ACTIVIDADES.....	7
9.- DEBERES GENERALES y CESIONES AL AYUNTAMIENTO.....	7
10.-URBANIZACIÓN DE SUELOS EXTERNOS AL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA" PARA LA INTEGRACIÓN DEL NUEVO DESARROLLO CON LAS ÁREAS DE BORDE	8
11.-RÉGIMEN PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	8
12.-OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES.....	9

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.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Configurado por las fincas :

- parcela "38", (Casa Iruiena)
 - parcela "42", (Casa Bernardeta),
 - parcela "33" (Casa Berraondo),
 - parcela "36", (Casa Aristiberri)
 - parcelas nºs "58" (Casa Villa Loreto)
 - y "57" (Casa Larrea-enea)
- cuyas ordenaciones se consolidan.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

-Por incremento de la edificabilidad urbanística: Configurado por la parcela 24B(Caserío Guevara)

-Por insuficiencia de la urbanización: Resto de las parcelas.

2.-TIPOS DE ACTUACION.-

Se divide el ámbito en los siguientes tipos de actuación:

***Actuaciones aisladas: 1.776 m²**

Comprende el suelo urbano consolidado.

- Parcela RB 12 : (Casa Iruiena) ,
- Parcela RB 13: (Casa Bernardeta),
- Parcela RB 14: (Casa Berraondo),
- Parcela RB 15: (Casa Aristiberri)
- Parcela RB 16: (Casa Villa Loreto)
- Parcela RB 17: (Casa Larrea-enea)

***Actuación de dotación: 449 m²**

Suelo urbano no consolidado incremento de la edificabilidad urbanística ponderada:

- Parcela RV.19 (Caserío Guevara)

***Actuación integrada: 135.489 m2**

Comprende el suelo urbano no consolidado por la urbanización..

- Parcelas RV.1 a RV.9
- RB.18
- TC.20-LK.34
- EE.21, E.22, ED.23.
- LJ.24, LL.25 a LL.33
- Espacios públicos no delimitados

3.-UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Para la ejecución de las previsiones del presente "Plan Especial" en la "actuación integrada" 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" el documento que establezca con carácter normativo estas determinaciones.

4. EJECUCIÓN POR ETAPAS

La ordenación propuesta por la presente Modificación permite la ejecución de la obra urbanizadora en tres etapas principales.

- **ETAPA 1:** esta etapa se plantea divisible a su vez en dos sub-etapas, Etapa 1A y Etapa 1B:

- ETAPA 1A:

Durante esta etapa se plantea la ejecución de la urbanización de las parcelas que quedan entre el vial A y vial B. Al comienzo de esta etapa se debe proceder al derribo del caserío "Etxeberri" y la casa "Agerre Txiki", edificaciones residenciales declaradas fuera de ordenación por el presente Documento, y ambas sin ocupantes legales en la actualidad.

Asimismo se procederá al derribo de parte de los cobertizos de la empresa Sanchesky para poder ejecutar el vial B y la edificación de la parcela "RV.6".

En esta etapa se realizarán las obras necesarias para la ejecución de las parcelas "RV.5" y "RV.6" a adjudicar a la Comunidad Autónoma del País Vasco, la ampliación de superficie del colegio Leka-enea (EE.21), el Centro comercial (TC.20) y la parcela residencial libre "RV.4" y "RB.18" de promoción Libre, resultando un total de 447 vpo y 33 viviendas libres.

- ETAPA 1B:

A esta etapa le corresponde las obras de urbanización entre la calle Anaka y el vial B. Al comienzo de esta etapa se derribará "La Caxita", edificación residencial declarada fuera de ordenación por el presente Documento y sin ocupantes legales en la actualidad. Durante esta etapa se podrán acometer las obras necesarias para la ejecución de las parcelas "RV.9".y"RV.7", de promoción Libre, resultando un total de 84 viviendas.

- **ETAPA 2:** esta etapa se plantea divisible a su vez en dos sub-etapas, Etapa 2A y Etapa 2B:

- ETAPA 2A:

Durante esta etapa se continúa con la construcción del Vial C conectándolo con la Avenida Letxumorro. Asimismo se posibilita la construcción de las edificaciones situadas en la parcela "RV.1". (147 VPO)

- ETAPA 2B:

En esta etapa el único derribo que se ejecuta es el Caserío Santa Bárbara, con 2 ocupantes legales que serán realojadas (uno en propiedad y otro en alquiler).

Se contempla la ejecución del vial E y de las parcelas de equipamiento sociocultural (EC.22) y el equipamiento deportivo (ED.23), si bien este equipamiento podrá ejecutarse de forma independiente según el programa municipal de equipamientos deportivos. Asimismo se posibilita

la ejecución de las parcelas residenciales "RV.2", "RV.3", ambas de Protección Oficial y con un total de 293 viviendas.

- ETAPA 3:

La parcela correspondiente a Sancheski ("RV.8") conforma una etapa independiente que permite a los propietarios decidir el momento de ejecución de su parcela.

La única edificación residencial fuera de ordenación es la casa "Izartxo-Enea", con dos ocupantes legales que serán realojados en régimen de alquiler.

5.-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 pomenorizado" definidas, se identifican los "tipos" de edificabilidades y los correspondientes coeficientes de ponderación que se relacionan a continuación:

* Uso vivienda (PO) (Uso característico):.....	"1,000"
* Uso vivienda (PL):.....	"2,710"
* Uso terciario / comercial (Centro comercial):.....	"2,107"
* Uso terciario / comercial (Locales comerciales en bajos):.....	"1,986"
* Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO)	"0,420"
* Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL):.....	"0,462"

6.-EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACIÓN" de la actuación integrada

Existen en la unidad integrada las siguientes edificaciones residenciales e industriales

RESIDENCIALES

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	
		Nº	vivienda
10_Caserío "Santa Bárbara"	270,88	2	148,8
37_Casa "Etxe-Berri"	274,67	6	292,2
49_Casa "Izartxo-Enea"	1077,32	2	146
54_Coop.viviendas "Ferroviaria Irunesa" (La Casita)	4529,3	2	148
34/35_Agerre Txiki	662,09	3	186
50_Edificio Sancheski	4.420,39	2	318
TOTAL	11.234,65 m²s	17	1239 m²(t)

INDUSTRIALES/TERCIARIO

PARCELA	EDIFICABILIDAD		
	TERCIARIO/ INDUSTRIAL	ALMACÉN	COBERTIZO
27_Edificio Conatec *	1594,00		
31_Ayuntamiento Irun *	3016,00		
49_Casa "Izartxo-Enea"	146,00		
50_Edificio Sancheski	2749,00	962,00	659
51_Edificio Sancheski			2800
TOTAL	7505 m²s	962	3459 m²(t)
	11.926 m²(t)		

(*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de los edificios industriales Conatec y Bidart previstos en planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial que se consolida.

Se declaran "fuera de ordenación" los siguientes 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.

EDIFICACIONES RESIDENCIALES.												
FINCAS	EDIFICACIÓN	SUP. FINCAS	AÑO CONST.	EDAD	TOTALES			REALOJOS PROPIEDAD			REALOJOS ALQUILER	
					vivienda		trasteros/ garajes	vivienda		trasteros / garajes	vivienda	
					nº	m²(t)	m²(t)	nº	m²(t)	m²(t)	nº	m²(t)
10	Caserío "Santa Bárbara"	270,88	1907	108	2	148,8	62	1	74,4		1	74,4
34/35	Agerre txiki	662,09	1900	116	3	186	170,4					
37	Caserío Etxeberri	274,67	1970	45	6	292,2	12					
54	Coop.viviendas " Ferroviaria Irunesa" (La Casita)	4529,3	1951	65	2	148	74					
49	Casa "Izartxo-Enea"	1077,32	1949	67	2	146					2	146
					15	921	318,4	1	74,4		3	220,4

LOCALES ACTIVIDAD					
FINCAS	PROPIETARIOS	USO PREDOMINANTE	AÑO CONST.	EDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA m²(t)
27	Ayuntamiento de Irún, Edificio Conatec *	Industrial-Docente	1994	22	1.594,00
31	Ayuntamiento de Irún (76,45%) Bidart S.Coop. L. (23,55%) *	Industrial	1971	45	2.305,73
50	Factoría Sanchesky S.L	Edificación industrial s.r	1960	55	2.749,00
		Edificación industrial b.r	1960	55	659,00
		Almacenes	1960	55	962,00
51-53	Factoría Sanchesky S.L	Cobertizos	1972	46	2.800,00
49	Izartxo Enera	Comercial	1949	67	146,00

(*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de los edificios industriales Conatec y Bidart previstos en planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial que se consolida.

7.-"REALOJOS" .-Edificios residenciales.

-El artículo 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece que:

1. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquellos al **realojamiento** en los términos establecidos por este artículo y por la legislación territorial y urbanística:

..b) el promotor de la actuación, cuando se actúe en ámbitos de actuación conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

3. El derecho de realojo es personal e intransferible, salvo en el caso e herederos forzosos y conjugue supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto de realojo.

En el número 4.- se regula el procedimiento mínimo de identificación por la Administración de los ocupantes legales que tengan derecho al realojo.

En el número 5 se señala que **para hacer efectivo el derecho de realojo será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas bien en el mismo ámbito e actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.**

Este derecho respetará en todo caso, los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida.

Idéntica o parecida regulación contiene nuestra legislación territorial y urbanística:

Ley, 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

1.- En la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su **residencia habitual**, deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

b) **El promotor de la actuación**, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá **garantizar el realojamiento**, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

3.- El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que compartían con el titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4.- Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes **normas procedimentales comunes**:

a) La administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, mediante cualquier **medio admitido en derecho, y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia** que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con este.

b) Durante el trámite de audiencia o información al público, las personas interesadas, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, podrán solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad, y lo notificará a los afectados.

d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener el citado derecho.

5.- **Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo a él.** Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán **derecho a su equivalente económico.**

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento en iguales condiciones a las previstas en el apartado 2 del presente artículo, y, en el caso de que este fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde con las necesidades derivadas de la discapacidad.

6.- El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 de este artículo.

Por su parte, el artículo 34, añade:

2.- En el supuesto de actuaciones urbanísticas se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en materia urbanística.

3.- El derecho de realojo **puede materializarse en vivienda libre o en vivienda de protección pública. Solo podrán optar al realojo en una vivienda protegida los ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística o expropiatoria cuando estas sean vivienda habitual y permanente y se cumplan las condiciones exigidas para el realojo en la normativa que resulte de aplicación.**

-Sólo Tienen derecho a realojo los 2 ocupantes legales del Caserío Santa Barbara (parcela 10) , **en régimen de propiedad y alquiler**, y otros 2 ocupantes legales de la Casa Izarxo enea (parcela 30) **en régimen de alquiler**.

No existen ocupantes legales ni en la parcela 37 (Etxe Berri), ni en la parcela 54 (La casita), ni en la parcela 34 y 35. (Agerre txiki)

8.-TRASLADOS ACTIVIDADES

Sólo existe en funcionamiento las Factoría Sanchesky S.L

Se prevé la indemnización por traslado y por las construcciones que desaparecen. DOCUMENTO D.

9.- DEBERES GENERALES y CESIONES AL AYUNTAMIENTO.

*El artículo 18. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, regula los deberes legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

Asimismo el artículo 24 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, regulan el contenido urbanístico de la propiedad el suelo, referido tanto al suelo urbano no consolidado como al suelo urbano consolidado.

Los propietarios, deben, entre otros, levantar las siguientes cargas a efectos de la participación en la reparcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas.

I.-En suelo urbano no consolidado:

- a. Cesión gratuita al ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento.
- b. Cesión gratuita al ayuntamiento con destino a patrimonio municipal del suelo , el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, a cumplirse, con preferencia, con suelos destinados a vivienda de protección pública
- c. Costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquella.
- d. Edificar en los solares resultantes en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

II.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, además de los deberes generales y los establecidos en el apartado 1.b.2 de este artículo, la del levantamiento de la carga dotacional correspondiente o, cuando no resulte posible, la indemnización económica sustitutoria de valor equivalente con destino a la obtención de suelos dotacionales, todo ello en los términos que reglamentariamente se determine.

III.- En suelo clasificado como urbano consolidado que no tenga aún la condición de solar, además de los deberes generales se establecen los siguientes:

- a. Distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento de aplicación, cuando así proceda según lo dispuesto en el artículo 136.a de esta ley, conforme a éste y con carácter previo a cualquier acto de ejecución del mismo.
- b. Completar, a su costa, las obras de urbanización pendientes para que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o simultáneo a la edificación y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, con afianzamiento de la ejecución ante el ayuntamiento y levantamiento de la carga de cesión gratuita a éste de los terrenos interiores de la parcela destinados por la ordenación pormenorizada del plan general o estudio de detalle a dotaciones públicas para viales, aceras y otros espacios libres.
- c. En suelo clasificado como urbano consolidado que tenga ya la condición de solar, además de los deberes generales, edificar el solar en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

Por tanto, en función de las determinaciones fijadas en estos textos legales junto con lo dispuesto en el Decreto de Estándares Urbanísticos, se procederá a la materialización de las cesiones a favor del Ayuntamiento y cumplimiento del resto de deberes legales:

***CUANTIFICACION DE LAS CESIONES:**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ACTUACION INTEGRADA).

EE.21 Equipamiento escolar	6018 m ²	20104 m ²
E.22 Equipamiento por definir	5836 m ²	
ED.23 Equipamiento Deportivo	8250 m ²	
LJ.24 Espacios Libres (Jardines urbanos)	6128 m ²	21768 m ²
LL.25 Espacios libres (peatonales)	1140 m ²	
LL.26 Espacios libres (peatonales)	2869 m ²	
LL.27 Espacios libres (peatonales)	661 m ²	
LL.28 Espacios libres (peatonales)	821 m ²	
LL.29 Espacios libres (peatonales)	376 m ²	
LL.30 Espacios libres (peatonales)	1723 m ²	
LL.31 Espacios libres (peatonales)	3549 m ²	
LL.32 Espacios libres (peatonales)	1296 m ²	
LL.33 Espacios libres (peatonales)	2342 m ²	
LK.34 Espacios libres (con aprovechamiento bajo rasante)	862 m ²	
ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS	41186 m²	41186 m²

-Cesión aprovechamiento urbanístico: 16.875,6 m²(t)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ACTUACION DE DOTACION)

Zonas verdes y espacios libres: 42,15 m²s.
 Otras Dot.públicas locales: 87 m²s/tc.
 Aparcamiento de vehículos: 6,09 plazas.
 Vegetación: 1 árbol/nueva vivienda o cada 100m²tc = 5 árboles.

-Cesión aprovechamiento urbanístico: (15%): 104,25 m²(t)

10.-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.

11.-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.

La urbanización superficial de los ámbitos de las parcelas lucrativas o equipamentales calificados como "espacios libres" de dominio y uso públicos, o, por afectados por servidumbres de uso público, se definirá

inicialmente en el "proyecto de urbanización" general, concretándose las disposiciones constructivas de detalle en proyectos de obras complementarios, que se coordinarán con los proyectos de edificación correspondientes, o, cuando así lo establezca la Ordenanza Particular, en estos últimos.

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 de coste eventualmente resultantes.'

En todo caso se imputarán a las parcelas los elementos de urbanización de servicio directo a la misma.

12.-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.

En Donostia / San Sebastián, febrero de 2016

Juan Beldarrain, arquitecto

estudio
beldarrain

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 en los Art. 34 a 41 del R.D Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, y en 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:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

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 €/m²

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 de acuerdo a los criterios indicados en el Art. 22, apartado 2b del Reglamento de Valoraciones. (Margen: <1,50 ; >1,20)"

Vc= Valor de la construcción en €/m²(t). Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

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.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley del Suelo.

" El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive."

Valor de repercusión del uso característico de la vivienda en VPO

Se ha aplicado la Orden del Gobierno Vasco de 3 de noviembre de 2010 (B.O.P.V de 18 de noviembre de 2010) que establece el precio base en 1.629,31 €/ m²(u) y los diferentes índices por tramos de superficie .

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 toman como referencia las tablas estadísticas del precio de la vivienda en municipios de más de 25.000 hab. publicadas por el M^o de Fomento.

Se adjuntan las tablas del Ministerio de Fomento correspondientes al primer trimestre del 2013 y del cuarto trimestre de 2014 y cuarto trimestre de 2015.



Tabla 5.
Valor tasado de vivienda libre en municipios mayores de 25.000 habitantes.
Base 2005

* Los datos correspondientes al 1º y 2º trimestres de 2013 han sido revisados al haberse incluido en los cálculos tasaciones adicionales recibidas con posterioridad.

Primer trimestre de 2013

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	2.243,7	2.109,7	2.135,8	54	223	277
Gipuzkoa	Eibar	n.r	2.158,6	2.158,6	0	25	25
	Irun	3.055,1	2.439,5	2.863,5	135	61	196
	Errenteria	n.r	n.r	n.r	1	18	19
	San Sebastián/Donostia	4.640,9	3.582,3	3.687,2	21	191	212
Bizkaia	Barakaldo	n.r	2.311,3	2.342,6	8	112	120

n.r: el dato no es representativo o no existen observaciones



Tabla 5.
Valor tasado de vivienda libre en municipios mayores de 25.000 habitantes.
Base 2005

Cuarto trimestre de 2014

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
Navarra	Pamplona/Iruña	n.r	1.582,8	1.606,7	5	141	146
	Tudela	n.r	942,5	951,2	1	54	55
Araba/Alava	Vitoria	n.r	1.878,6	1.886,1	8	124	132
Gipuzkoa	Eibar	n.r	n.r	n.r	0	10	10
	Irún	n.r	1.931,2	1.972,1	4	39	43
	Ereñterria	n.r	n.r	1.910,5	1	20	21
	San Sebastián/Donostia	n.r	3.075,2	3.117,0	9	152	161
Bizkaia	Barakaldo	n.r	1.890,7	1.895,3	4	85	89
	Basauri	n.r	1.897,1	1.897,1	0	29	29
	Bilbao	2.306,5	2.351,2	2.348,7	21	349	370

n.r. el dato no es representativo o no existen observaciones



Tabla 4.
Precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes.

Tercer trimestre de 2015

Unidad: euros/m²

Provincia	Municipio	Precios de vivienda			Número de tasaciones		
		Hasta cinco años de antigüedad	Con más de cinco años de antigüedad	Total	Hasta cinco años de antigüedad	Con más de cinco años de antigüedad	Total
Araba/Alava	Vitoria	n.r	1.983,2	1.995,2	11	85	96
Gipuzkoa	Eibar	n.r	n.r	n.r	1	12	13
	Irún	n.r	1.889,8	1.896,6	6	34	40
	Ereñterria	n.r	n.r	n.r	1	17	18
	San Sebastián/Donostia	n.r	3.113,9	3.136,6	9	137	146
Bizkaia	Barakaldo	n.r	1.863,6	1.868,6	3	64	67
	Basauri	n.r	1.832,1	1.857,9	2	27	29
	Bilbao	n.r	2.251,3	2.262,2	20	284	304

Según estas tablas, hasta el primer trimestre de 2013 no encontramos un valor representativo para los precios de vivienda nueva en el Municipio de Irún, cuyo precio medio es de 3.055,10 €/m²(t), mientras que el precio medio de venta de la vivienda con antigüedad de más de dos años está en 2.439,50 €/m²(t). En el cuarto trimestre de 2014, el precio de la vivienda de más de dos años de antigüedad bajó a 1.972,10 €/m²(t) y ya en el cuarto trimestre de 2015, el precio de la vivienda de más de cinco años de antigüedad baja a 1.896,60 €/m²(t). **Podríamos decir que la vivienda con más de dos años de antigüedad baja un 23% en un período de tiempo desde el 2013 hasta el final de 2015.**

Suponiendo que el precio medio de la vivienda nueva también habrá bajado, aunque no la misma proporción que la vivienda con más de dos años de antigüedad, establecemos que el precio de venta de referencia para la vivienda nueva de promoción libre será de **2.572 €/m²(t)**.

Se fija un precio de venta de los locales comerciales de **1.543,20 €/m²(t)**., siendo un 60% del precio de venta de la vivienda libre

No se valora 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. Se toma como referencia máxima la dotación de trastero +garaje de 44 m²(t)/viv., y, se considera para los excedentes resultantes un valor de repercusión de suelo nulo.

REFERENCIAS APLICADAS PARA EL CÁLCULO DEL Vr DEL SUELO URBANIZADO POR "USOS"		$Vrs = (Vv/k) - Vc = (Vv/1,4) - (Cccx(1+Tm+Oge))$		
Coeficiente 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 (Vv)		COEFICIENTE GASTOS/BENEFICIOS PROMOCIÓN	COSTE CONSTRUCCION (E.C) Ccc	TRIBUTOS MUNICIPALES	OTROS GASTOS EDIF. (oge)	VALOR REPERCUSIÓN (Vr)	COEF.POND.
	€/m² [u] o ud.	€/m² [t]						
Vivienda P.O (84,83 m² [t] / 65,25 m²[u])	119.755,91	1.411,78	20,00%	-	2,55%	10,50%	282,36	1,000
Vivienda P.L (87,56 m² [t] / 67,35 m²[u])	173.224,20	2.572,00		900,00	5,10%	14,02%	765,06	2,710
Centro terciario/comercial		2.000,00	1,4	700,00	5,10%	14,02%	594,73	2,106
Locales comerciales		1.543,20		464,00	5,10%	14,02%	549,57	1,946
Garaje y usos aux. (P.O)	651,72	592,48	20,00%	-	2,55%	10,50%	118,50	0,420
Garaje y usos aux. (P.L)	31.540,00	788,50		363,24	5,10%	14,02%	130,52	0,462
Garaje y usos aux. (P.L.C.C)	31.540,00	788,50	1,4	363,24	5,10%	14,02%	130,52	0,462
Garaje y usos aux. (P.L excedente)	24.081,20	602,03		363,24	5,10%	14,02%	0,00	0,00

Relación superficie construida / útil considerada

Viviendas 1,30

Garajes / trasteros 1,10

En Donostia / San Sebastián, febrero de 2016

Juan Beldarrain, arquitecto

estudio
beldarrain