

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 CONSTRUCCIONES DECLARADOS "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 | 3 |
| 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 DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PROPUESTOS PARA LOS TIPOS DE EDIFICABILIDAD CONSIDERADOS | 5 |
| 1. PONDERACIÓN DE LAS EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS. REFERENCIAS LEGALES..... | 6 |
| 2. Tipos de edificabilidad considerados:..... | 7 |
| 3. Precios de venta considerados y valores de repercusión del suelo urbanizado resultantes..... | 7 |
| 4. Coeficientes de ponderación resultantes..... | 8 |

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⁾:..... 137.715 m²
 - "Edificabilidad urbanística":
 - . "Sobre rasante":
 - Vivienda de Protección Oficial:.....71.740 m²(t)
 - Vivienda de Promoción Libre:23.610 m²(t)
 - Uso terciario/comercial: 12.770 m²(t)
 - . "Bajo rasante":
 - Uso terciario/comercial:3.300 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.

La "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka" se ejecutará, en principio, en condiciones de "**régimen público**", y, por el "**sistema de cooperación**". Sin embargo, el "programa de actuación urbanizadora" que se deberá formular para dicha ejecución podrá modificar estas previsiones.

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*):..... "1,0"
- * Uso vivienda (*PL*):..... "5,9"
- * Uso terciario / comercial (*Centro comercial. Incluso aparcamiento y usos auxiliares*):.... "3,5"
- * Uso terciario / comercial (*Locales comerciales en bajos*):..... "2,5"
- * Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (*PO*) "0,4"
- * Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (*PL*): "0,6"

Los citados "coeficientes de ponderación" podrán actualizarse en el "proyecto de reparcelación" que deberá formularse para el desarrollo de la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka".

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

4. EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS "FUERA DE ORDENACIÓN"

Se declaran "fuera de ordenación" todas las edificaciones existentes en la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka", las cuales se identifican de forma individualizada en el plano "II.6", y, en el "**Cuadro de datos parcelarios, edificaciones y usos existentes**" -*apartado "2.4 Estructura de la propiedad del suelo. Edificaciones existentes" del documento "A. Memoria"*-.

Las actividades económicas en funcionamiento existentes en el Área, declaradas "**fuera de ordenación**", deberán ser objeto de traslado o indemnización por extinción de actividad en las condiciones establecidas por la por la "Disposición Adicional Segunda" de la vigente Ley "2/2006",

En principio, se considera que deberán trasladarse las instalaciones de la empresas Sancheski S.A. y , el pabellón industrial de c/ Agerre nº1, previéndose la extinción de actividad en resto de los casos.

El Colegio "Lekaenea" que también se declara "fuera de ordenación", será realojado en la parcela "EE.19" destinada a "Equipamiento Escolar" con cargo a la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka". La "unidad" aportará a dicha reedificación, exclusivamente, el valor de la indemnización que corresponda por la demolición de los edificios e instalaciones existentes y los costes de traslado que correspondan.

5. "REALOJOS"

Los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, existentes en la "unidad de ejecución" "**San Miguel / Anaka**", y, declaradas "**fuera de ordenación**" deberán ser "realojados" en las condiciones establecidas en la "**Disposición adicional Segunda**" de la Ley "2/2006" de Suelo y Urbanismo.

En el caso de las viviendas desalojadas en propiedad se prevé que, las que tienen derecho al realojo, lo hagan, gratuitamente, en viviendas del programa de V.P.O. definido, con la misma superficie útil que disponen en la actualidad. Estas viviendas se asignarán en régimen libre, pero, de acuerdo con lo establecido por la "Disposición adicional Segunda" se tomarán en consideración para el cómputo de la dotación de "vivienda protegida" exigida.

La legalidad de esta fórmula, adecuada para facilitar el complejo proceso del realojo en los desarrollos urbanísticos, y, claramente definida en la Ley 2/2006, ha sido objeto de controversia en el campo disciplinar desde la aprobación de ésta, aunque su validez parece quedar definitivamente decantada a partir de la prevista aprobación en fechas próximas de un decreto de la Consejería de Vivienda, de Medidas Urgentes para el desarrollo de la Ley, que, explícita de forma concluyente su validez.

En el caso de los residentes en alquiler, la promoción de la "unidad", asimismo, deberá poner a su disposición viviendas de P.O. en el mismo régimen de tenencia en el que ocupaban la vivienda declarada "fuera de ordenación".

Se considera que 56 viviendas de las 62 existentes en el Área cumplirían condiciones para su realojo, previéndose en las demás, por un criterio de equidad en su tratamiento -*se deberán concretar estos aspectos en la fase de ejecución*- su indemnización a valores de vivienda nueva de V.P.O..

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.

Asimismo, en el plano citado, se señala la porción de la glorieta de acceso a la Avenida de Letxunborro" desde el Área "San Miguel / Anaka" incluida en el Área, que será ejecutada por la Diputación Foral de Gipuzkoa, previsiblemente, con anterioridad al desarrollo de dicha Área.

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

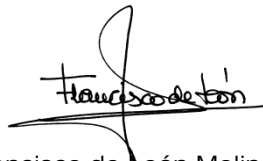
- * Las obras de urbanización previstas en la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka" -con excepción de las correspondientes a la glorieta de acceso a la Avenida de Letxunborro a ejecutar por la Diputación Foral- que afectan a la "unidad", serán objeto de un único "proyecto de urbanización" –*Artículo 194 de la Ley 2/2006*- sujeto a tramitación urbanística.
- * Glorieta de acceso a la Avenida de Letxunborro:
Las obras de la Glorieta de acceso a la Avenida de Letxunborro se realizarán a través de un "proyecto de obras complementarias", a formular por la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

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, abril de 2.008



Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.
Por "**Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L.**"

**Anexo. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
PROPUESTOS PARA LOS TIPOS DE EDIFICABILIDAD CONSIDERADOS**

1. 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 señalada "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 lo establecido por los artículos "26" y "23" de la Ley "8/2007" de 28 de Mayo, de Suelo, de la Administración del Estado, que remiten a la Orden "ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras" del Ministerio de Hacienda.

Ésta establece que el cálculo de los valores residuales de suelo de los productos inmobiliarios se determinará por el método del "valor residual estático":

Artículo 42. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados

En Gipuzkoa, la fórmula citada debe interpretarse a la vista del Decreto Foral 6/1999, de 26 de Enero, que concreta la misma para el suelo urbanizado:

$$VRS = (VM / 1,38) - CC$$

En donde:

VRS = Valor básico de repercusión

1,38 = Coeficiente que considera los gastos y beneficios de promoción

CC= Costes de la construcción

Sin embargo la valoración de la "vivienda protegida", una de las edificabilidades fundamentales a considerar, queda fuera de los criterios de valoración del Decreto Foral, y, sin que existan referencias legales para la determinación de los coeficientes de gastos y beneficios aplicables en su valoración por el "método estático".

Por otra parte, como sus precios de venta se fijan de forma independiente y autónoma por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, con criterios fundamentalmente políticos, es un hecho que en muchos casos, dependiendo del módulo vigente en ese momento, y, de las circunstancias concretas de costes de la promoción de que se trate, ésta puede no solo no dar beneficios, sino que incluso puede dar lugar a costes mayores que el precio de venta, los cuales son absorbidos por las administraciones que en todos los casos, de forma directa o indirecta las promueven, aportando gratuitamente el suelo, la urbanización, o, incluso parte de los costes de construcción.

De ello, y dado el mandato legal respecto su ponderación a los efectos de su "equidistribución" y de la "equidistribución" de las cargas de urbanización, se deduce la necesidad de formular una alternativa razonable para la determinación de "coeficientes de ponderación".

En nuestro criterio la alternativa más coherente es la de utilizar como referencia el mayor valor de repercusión del coste del suelo urbanizado que admite la legislación de V.P.O. –el 20%– es decir, el más favorable para los propietarios privados de suelo, ya que eleva al máximo el valor residual de suelo general, y, reduce los coeficientes resultantes para el resto de los aprovechamientos, desde la previsión de que, los aprovechamientos de vivienda protegida, se asignarán de forma completa, o, sino mayoritaria, al propio Ayuntamiento.

2. Tipos de edificabilidad considerados:

(Unidad: m²[t])

- * Uso vivienda (PO) (Uso característico)
- * Uso vivienda (PL)
- * Uso terciario / comercial (Centro comercial. Incluye aparcamiento y usos auxiliares)
- * Uso terciario / comercial (Locales comerciales en bajos)
- * Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO)
- * Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL)

3. Precios de venta considerados y valores de repercusión del suelo urbanizado resultantes

(Unidad: €/m²[t])

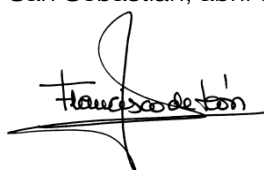
- o Uso vivienda (PO):
Se considera que el 90% de las viviendas tienen una superficie inferior a 75 m²(u)/viv. (Módulo: 1.485,62 €/m²[u]) y el resto superior (Módulo:1.350,56 €/m²[u]), y, un coeficiente de relación "m²(t)" / "m²(u)" de "1,30".
- Precio de venta: $([1.350,56 \times 0,1] + [1.485,62 \times 0,9]) / 1,30$ 1.132,40 €/m²(t)
- Valor de repercusión⁽¹⁾ (P_v x 20%)226,48 €/m²(t)
- o Uso vivienda (PL):
- Precio de venta (285.512 €/viv. de 95 m²[t]): 3.005,38 €/m²(t)
- Valor de repercusión
(V_r = [3.005,38 / 1,38] – 850): 1.327,81 €/m²(t)
- o Uso terciario / comercial
(Centro comercial. Incluye aparcamiento y usos auxiliares):
- Precio de venta: 1.600,00 €/m²(t)
- Valor de repercusión
(V_r = [1.600,00 / 1,38] – 360): 799,42 €/m²(t)
- o Uso terciario / comercial
(Locales comerciales en bajos)
- Precio de venta: 1.200,00 €/m²(t)
- Valor de repercusión
(V_r = [1.200,00 / 1,38] – 300): 569,57 €/m²(t)
- o Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO)
- Precio de venta (471,95 €/m²[u]; Coef. _{tu}: 1,05 m²[t]/m²[u]) 450,00 €/m²(t)
- Valor de repercusión (P_v x 20%): 90,00 €/m²(t)
- o Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL):
- Precio de venta: 650,00 €/m²(t)
- Valor de repercusión
(V_r = [650,00 / 1,38] – 330): 141,01 €/m²(t)

⁽¹⁾ Legislación V.P.O. vigente.

4. Coeficientes de ponderación resultantes*(Uso característico: Vivienda [PO]. Coef.: "1")*

| | |
|--|-----|
| ◦ Uso vivienda (PO):..... | 1,0 |
| ◦ Uso vivienda (PL):..... | 5,9 |
| ◦ Uso centro terciario / comercial: | 3,5 |
| ◦ Uso locales comercial: | 2,5 |
| ◦ Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO) | 0,4 |
| ◦ Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PL):..... | 0,6 |

Donostia / San Sebastián, abril de 2.008



Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.

Por "Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L."