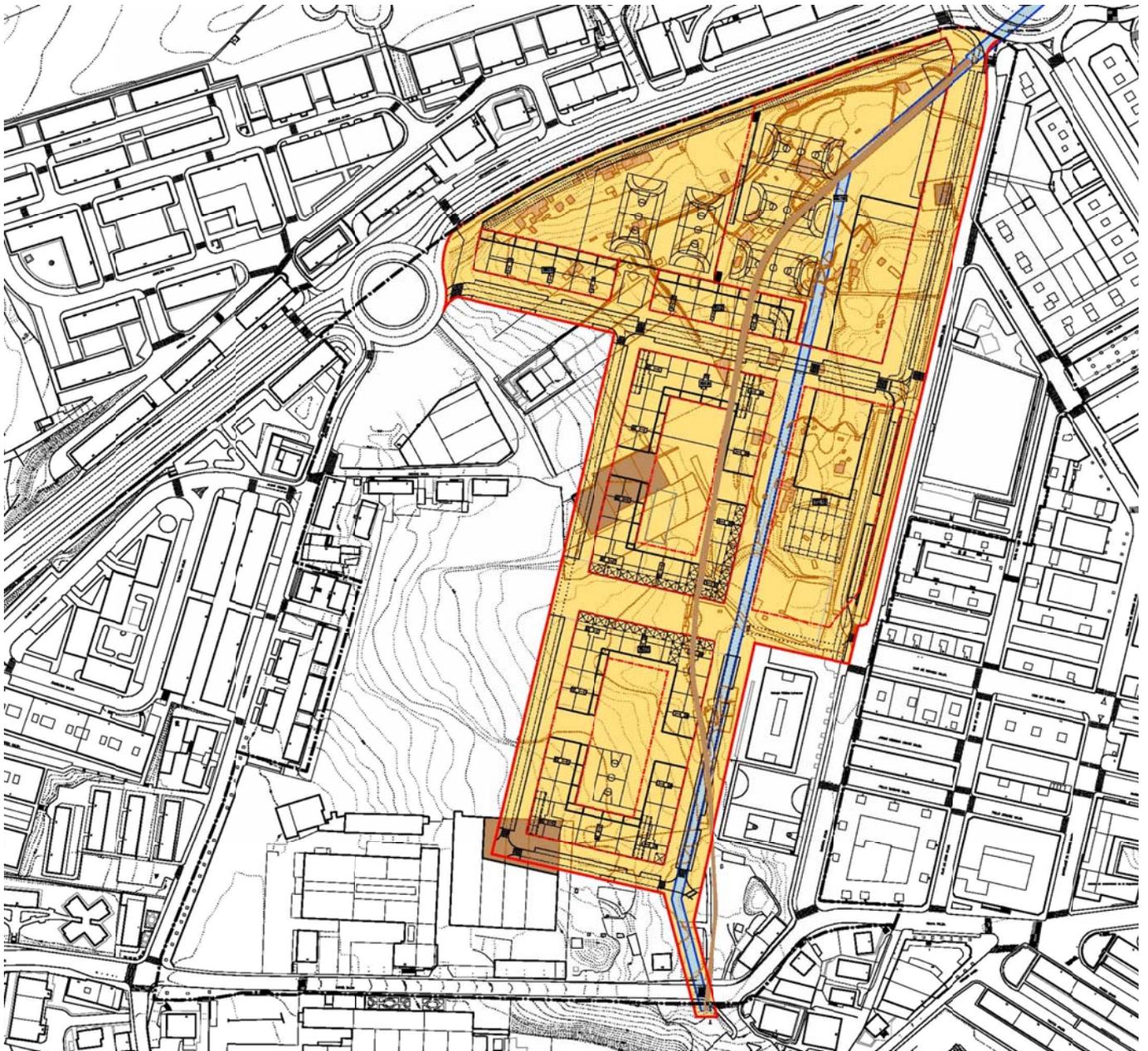


PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA “SAN MIGUEL / ANAKA” (Ámbito de Actuación Integrada “I”)

IRÚN

Diciembre 2.008

irunvi



ÍNDICE GENERAL:

- "A. MEMORIA"
- "B. PLANOS"
- "C. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN"
- "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"

EMPRESA REDACTORA:

FRANCISCO DE LEÓN, Arquitectura y Urbanismo S.L.
Telf.: 943 317 408 / Fax: 943 317 944 / e-mail: fleon@deleonsl.com
"Edificio Urgull" (Parque Empresarial Zuatzu)
Zuatzu Kalea 3, Planta 1, Local 1
(20.018) DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

EQUIPO DE TRABAJO:

Francisco de León, Arqto. (Dirección trabajo)
Álvaro Turrión Pérez, Arqto. (Responsable desarrollo del trabajo)
Juan José Barrientos Muñoz, I.T.I.
Daniel Bakaikoa Arrieta, (C.A.D.)
Igor Touriño, (C.A.D.)
M^a Teresa Ibáñez García, (Secretaría y producción de documentos)

COLABORADORES

Ingeniería



BARBARA&URIASTE, ABOGADOS

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"
(Ámbito de Actuación Integrada "I")**

IRÚN

Diciembre 2.008

ÍNDICE:

pág.:

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO	2
2. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO	2
3. DETERMINACIONES JURIDICO-URBANÍSTICAS	3
3.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	3
3.2. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	3
3.3. EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACIÓN". REALOJOS.....	3
3.4. PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	6
3.5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	8
3.6. LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO LUCRATIVO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO (15% de la edificabilidad urbanística ordenada).....	9
3.7. FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	10

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El presente "Programa de Actuación Urbanizadora" se formula por iniciativa del Ayuntamiento de Irún, a través de la empresa "IRUNVI, Sociedad Pública de Vivienda de Irun, S.A.U.", y, se redacta por la empresa "Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo, S.L." con la colaboración de las empresas "URGARI S.L." (Ingeniería) y, "Barbara & Uriarte Abogados".

En el vigente P.G.O.U. de Irún, el Área "San Miguel / Anaka" se clasifica como "Suelo Urbano", y su definición pormenorizada se remite a la redacción de un "Plan Especial de Reforma Interior". De acuerdo con ello, dicho planeamiento se ha formulado, tramitado y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Irún, con fecha 30 de abril de 2.008.

Dando cumplimiento a las previsiones de la Ley "2/2006, de Urbanismo del País Vasco", el presente "Programa" se formula con el objeto de regular y organizar el desarrollo y ejecución de la "actuación integrada" proyectada en el citado Plan Especial, definiendo, entre otros aspectos de detalle, las determinaciones básicas siguientes:

- * Delimitación de la correspondiente unidad de actuación, y, definición del régimen y del sistema de actuación aplicables a la misma.
- * Otras determinaciones jurídicas, técnicas y económicas necesarias para la ejecución del "Área".
- * Definición al nivel de "anteproyecto" de las obras de urbanización, incluyendo su conexión con las redes generales existentes, y, formulación de una estimación preliminar del coste total de las cargas de urbanización.
- * Definición del programa temporal de los trabajos para la ejecución de la urbanización y la edificación, así como del proceso general de desarrollo y gestión de la intervención.

2. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

El Programa de Actuación Urbanizadora consta de los siguientes documentos:

- * Documento "A. MEMORIA"
- * Documento "B. PLANOS" (*Determinaciones jurídico-urbanísticas*)
- * Documento "C. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN"
- * Documento "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA"

- * En el presente Documento "A. MEMORIA", se describen los antecedentes jurídicos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada, y, se establecen las determinaciones "jurídico-urbanísticas" exigidas por Ley "2/2.006" para esta figura de planeamiento. Sus definiciones se complementan con las determinaciones gráficas establecidas en el Documento "B. PLANOS" (*Determinaciones jurídico-urbanísticas*).

- * El Documento "C. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN" define las determinaciones "técnico-urbanísticas", exigidas, incluyendo las medidas de conexión a las redes y el sistema viario generales y el refuerzo de los mismos necesario, la "memoria de calidades" de la obra de urbanización, y, el "resumen de presupuesto" correspondientes.

- * El "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" analiza la viabilidad de la intervención, incluyendo una valoración de los bienes y derechos objeto de la intervención.

3. DETERMINACIONES JURIDICO-URBANÍSTICAS

3.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Para la ejecución del Área “San Miguel / Anaka” se delimita la “**unidad de ejecución**” “**San Miguel / Anaka**”, la cual incorpora la totalidad de los suelos del Área citada a excepción de las fincas números “61” y “62” de la misma, que el Plan Especial adscribe a la categoría de “Suelo urbano consolidado” –ver plano “*II.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución San Miguel / Anaka del citado expediente*-. La delimitación de la “unidad” se vuelve a definir con carácter normativo en el plano “*II.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución San Miguel / Anaka*”, del Documento “B” del presente Proyecto.

3.2. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

La “unidad de ejecución” “**UE. San Miguel / Anaka**” se ejecutará en condiciones de “**régimen público**”, y, por el “**sistema de cooperación**”, ratificándose las determinaciones indicativas establecidas a este respecto en el “Plan Especial de Ordenación Urbana del Área San Miguel / Anaka”.

3.3. EDIFICIOS Y ELEMENTOS “FUERA DE ORDENACIÓN”. REALOJOS

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.2. Edificios y elementos fuera de ordenación**”, del Documento “B”, y, en los cuadros anejos.

Los “ocupantes” legales de las viviendas existentes en la “unidad de ejecución” declaradas “**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, por el **artículo 23** del Decreto 105/2008 que la desarrolla.

De acuerdo con el **apartado 2.a)** del citado artículo 23 del Decreto 105/2008, 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, se plantea una reposición “metro a metro” –por cada m² útil de vivienda existente los propietarios de viviendas con derecho al realojo recibirán un m² útil de vivienda nueva, libre de cargas, incluyendo garaje o trastero anejos cuando dispongan de ellos- en la porción de la parcela “**RV.5**” –destinada a vivienda de “protección pública” en el Plan Especial- que específicamente se señala en el plano “**II.3. Cesiones y propuesta de implantación de los realojos**” del Documento “B. Planos”.

Los propietarios afectados deberán renunciar a sus derechos de edificabilidad, que se asignarán al resto de los titulares de derechos de la unidad de ejecución, y, deberán responsabilizarse, a su vez, en las condiciones establecidas por la legislación de referencia anteriormente citada, del “**realojo**” de los inquilinos que ocupen legalmente sus viviendas.

Con un criterio amplio –se consideran incluidas 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 considera que **56** viviendas de las **62** existentes en el Área cumplen condiciones para su “realojo”, remitiéndose en las demás la concreción de su indemnización al Proyecto de Reparcelación.

REALOJOS VIVIENDAS		SUP. FINCAS	SUP. VIVIENDA	TRASTEROS	VIVIENDA	SUELO NEC. REP. V.L.	COSTE EDIFICACIÓN			SUELO NECESARIO	SUELO A DEDUCIR EN ASIG. DER	EDIFIC. VPO A DEDUCIR	VIVIENDAS A REALOJAR	TRASTEROS	
FINCAS	PROPIETARIOS	m ²	m ² (t)	m ² (t)	nº	m ²	Vivienda	Garaje/Trastero	Equiv. Suelo	m ²	m ²	m ² (t)	nº	m ² (t)	
						€		€	m ²						
10b	Copropietarios, Caserío "Santa Bárbara"	86,77	234,00		3	616,01	198.900,00		978,36	1.594,37	86,77	234,00	3		
24	Copropietarios, Caserío "Guevara"	2.039,77	210,00	97,98	3	552,83	178.500,00	32.333,40	1.037,06	1.589,89	2.039,77	210,00	3	97,98	
27	Ayuntamiento de Irun, Edificio "Conatec"	2.472,44	91,00		1	239,56	77.350,00		380,47	620,03	No realojo				
33	Copropietarios, Casa "Berraondo"	321,13	474,00		9	1.247,82	402.900,00		1.981,81	3.229,63	321,13	474,00	9		
34	Jorge José Manterola Alza y M ^o Jesús Arandigoyen Quintana, Caserío "Agirre-Txiki" (Mitad Occidental)	564,08	142,00		1	373,82	120.700,00		593,71	967,52	564,08	120,00	1		
35	Jorge Manterola Lecuona, Caserío "Agirre-Txiki" (Mitad Oriental)	401,81	142,00		1	373,82	120.700,00		593,71	967,52	401,81	120,00	1		
36	Copropietarios Casa "Aristi-Berri"	312,49	368,25		8	969,43	313.012,50		1.539,66	2.509,09	312,49	368,25	8		
37	Copropietarios Casa "Etxe-Berri"	262,85	270,00		6	710,78	229.500,00		1.128,88	1.839,66	262,85	270,00	6		
38	Copropietarios Casa "Iru-Eña"	313,18	393,00	100,00	7	1.034,58	334.050,00	33.000,00	1.805,47	2.840,05	313,18	393,00	7	100,00	
42	Copropietarios Casa "Bernardeta"	140,96	420,00		6	1.105,66	357.000,00		1.756,03	2.861,69	140,96	420,00	6		
48	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Caserío "Camiy"	29.900,80	630,00		2	1.658,49	535.500,00		2.634,05	4.292,54	No realojo				
49	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Casa "Izartxo-E"	1.077,32	156,00		1	410,67	132.600,00		652,24	1.062,91	No realojo				
50	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Edificio "Sanch"	4.420,39	632,00		2	1.663,76	537.200,00		2.642,41	4.306,17	No realojo				
57	Copropietarios Casa "Larrea-Enea"	357,36	293,00	63,00	6	771,33	249.050,00	20.790,00	1.327,70	2.098,63	357,36	293,00	6	63,00	
59	Copropietarios Casa "Villa Loreto"	169,07	296,00	78,00	6	779,23	251.600,00	25.740,00	1.364,20	2.143,42	169,07	296,00	6	78,00	
		42.840,42	4.751,25	338,98	62	12.507,78	4.038.562,50	111.863,40			4.969,47	3.198,25	56	338,98	
							4.150.425,90		20.415,36						

DESALOJO LOCALES ACTIVIDAD		LOCALES	TRASLADOS	INDEMNIZ.		
Fincas	Propietarios	nº	Local principal	Local principal	Anejos	Cobertizos
			m ² (t)	m ² (t)	m ² (t)	m ² (t)
27	Ayuntamiento de Irun, Edificio "Conatec"	2		1.503,00		
31	Bidart S. Coop.L. Pabellón industrial de c/ Agerre nº1. (23,55%) Ayto. Irún. Pabellón industrial de c/ Agerre nº1. (76,45%)	1	710,27		2.305,73	
48	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Caserío "Camiy Berri"				192,00	
49	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Casa "Izartxo-Enea"	1	182,00			
50	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Edificio "Sancheski"	2	2.842,00		530,00	285,00
52	Francisco Sánchez Espinosa			0,00	240,00	2.935,00
54	Francisco Sánchez Espinosa			0,00	230,00	
		6	3.734,27	3.808,73	1.192,00	3.220,00

Nº Finca	Propietario	FINCAS			USOS							
		Superficie			Vivienda		Terciario / Industrial		Almacén/Trastero		Cobertizo	Equipamiento
		m²	% Fincas p/p	% Total	nº	m²(t)	nº	m²(t)	nº	m²(t)	m²(t)	m²(t)
ÁMBITO "I"												
1	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	3.159,82	2,82%	2,28%								
2	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	2.757,78	2,46%	1,99%								
3	Copropietarios	2.320,94	2,07%	1,67%								
4	José Mº Echeveste Zabaleta y Piedad Araceli Espina De La Fuente	1.616,23	1,44%	1,17%								
5	Sociedad Pública de Vivienda de Irun - Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa, S.A.	469,84	0,42%	0,34%								
6	Copropietarios	275,52	0,25%	0,20%								
7	Copropietarios	291,75	0,26%	0,21%								
8	Ramón Emery Alza y Juan Mº Emery Alza	236,69	0,21%	0,17%								
9	Copropietarios	223,20	0,20%	0,16%								
10a	Copropietarios	184,11	0,16%	0,13%								
10b	Copropietarios, Caserío "Santa Bárbara"	86,77	0,08%	0,06%	3	234,00						
11	Copropietarios	91,18	0,08%	0,07%								
12	Copropietarios	251,93	0,23%	0,18%								
13	Ayuntamiento de Irun	174,78	0,16%	0,13%								
14	Ayuntamiento de Irun	1.189,83	1,06%	0,86%								
15	Ayuntamiento de Irun	7.103,21	6,35%	5,13%								
16	Copropietarios	225,25	0,20%	0,16%								
17	Josefa Goya Arancegui	2.119,92	1,89%	1,53%								
18	Copropietarios	1.526,50	1,36%	1,10%								
19	Josefa Goya Arancegui	5.325,68	4,76%	3,84%								
20	Copropietarios	1.311,87	1,17%	0,95%								
21	J. Amantegi Arruabarrena	1.312,99	1,17%	0,95%								
22	Lorenzo Aranburu Berridi	3.816,04	3,41%	2,75%								
23	Ayuntamiento de Irun	2.017,65	1,80%	1,46%								
24	Copropietarios, Caserío "Guevara"	2.039,77	1,82%	1,47%	3	210,00			6	98		
25	Ayuntamiento de Irun	4.452,64	3,98%	3,21%								
26	Ayuntamiento de Irun	2.122,61	1,90%	1,53%								
27	Ayuntamiento de Irun, Edificio "Conatec"	2.472,44	2,21%	1,78%	1	91,00	2	1.503				
28	Ayuntamiento de Irun	52,70	0,05%	0,04%								
29	Ayuntamiento de Irun	381,97	0,34%	0,28%								
30	Ayuntamiento de Irun	582,51	0,52%	0,42%								
31	Copropietarios, Pabellón industrial de c/ Agerre nº1 (23,55%)	650,50	0,58%	0,47%			1	710				
	Ayto. Irún (76,45%)	2.112,13	1,89%	1,52%				2.306				
	Total	2.762,63	2,47%	1,99%			4	3.016				
32	Ayuntamiento de Irun	3.217,48	2,87%	2,32%								
33	Copropietarios, Casa "Berraondo"	321,13	0,29%	0,23%	9	474,00						
34	Jorge José Manterola Alza y Mº Jesús Arandigoyen Quintana, Caserío "Agirre-	564,08	0,50%	0,41%	1	142,00						
35	Jorge Manterola Lecuona, Caserío "Agirre-Txiki" (Mitad Oriental)	401,81	0,36%	0,29%	1	142,00						
36	Copropietarios, Casa "Aristi-Berri"	312,49	0,28%	0,23%	8	368,25						
37	Copropietarios, Casa "Etxe-Berri"	262,85	0,23%	0,19%	6	270,00						
38	Copropietarios, Casa "Iru-Enea"	313,18	0,28%	0,23%	7	393,00			2	100		
39	Copropietarios	59,80	0,05%	0,04%								
40	Antonio Arruabarrena Arruabarrena	26,62	0,02%	0,02%								
41	Antonio Arruabarrena Acheverria	22,84	0,02%	0,02%								
42	Copropietarios, Casa "Bernardeta"	140,96	0,13%	0,10%	6	420,00						
43	Teresa Castor San Miguel	233,85	0,21%	0,17%								
44	Ignacio Nuño Peñalver	1.024,98	0,92%	0,74%								
45	Ignacio Nuño Peñalver	1.441,66	1,29%	1,04%								
46	Ignacio Nuño Peñalver	495,20	0,44%	0,36%								
47	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi	127,24	0,11%	0,09%								
48	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Caserío "Camiyo Berri"	29.900,80	26,71%	21,58%	2	630,00				192		
49	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Casa "Izartxo-Enea"	1.077,32	0,96%	0,78%	1	156,00	1	182				
50	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Edificio "Sanheski"	4.420,39	3,95%	3,19%	2	632,00	2	2.842	1	530	285	
51	Francisco Sánchez Espinosa	1.239,31	1,11%	0,89%								
52	Francisco Sánchez Espinosa	1.774,53	1,59%	1,28%						240	2.935	
53	Francisco Sánchez Espinosa	1.665,68	1,49%	1,20%								
54	Cooperativa de viviendas "Ferroviana Irunesa", Casa "Larrea-Enea"	4.529,30	4,05%	3,27%					1	230		
55	Luis Irlarte Iguñiz y Dña. Mº Dolores Apallategui Arratibel	1.278,03	1,14%	0,92%								
56	Cooperativa de viviendas "Ferroviana Irunesa"	1.479,97	1,32%	1,07%								
57	Copropietarios, Casa "Larrea-Enea"	357,36	0,32%	0,26%	6	293,00			2	63		
58	Copropietarios, Casa "Villa Loreto"	169,07	0,15%	0,12%	6	296,00			1	78		
59	Cooperativa de viviendas "Ferroviana Irunesa"	68,86	0,06%	0,05%								
60	José Antonio Ugarte Egorleta y Mº del Juncal Echeperé Díaz	2.050,52	1,83%	1,48%								
Total fincas Municipales		26.349,79	23,54%	19,01%	1	91,00	2	3.809	0	0	0	0
TOTAL FINCAS PRIVADAS Y PATRIMONIALES		111.934,06	100,00%	80,78%	62	4.751,25	6	7.543	13	1.531	3.220	0
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR EXPROPIACIÓN												
63A	Diputación Foral de Gipuzkoa	1.449,84		1,05%								
TOTAL SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO EXPROPIADOS		1.449,84		1,05%								
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN												
63B	Ayuntamiento de Irun	1.743,38		1,26%								
63C1	Ayuntamiento de Irun	7.165,39		5,17%								
63C2	Ayuntamiento de Irun	3.168,12		2,29%								67
63C3	Ayuntamiento de Irun	2.403,84		1,73%								
63C4	Ayuntamiento de Irun	4.700,39		3,39%								2.717
63D	Ayuntamiento de Irun	3.845,17		2,77%								
63E	Ayuntamiento de Irun	1.304,07		0,94%								
TOTAL SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN		24.330,36		17,56%								2.784
TOTAL SUELOS QUE PARTICIPAN EN EL REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS		113.383,90		81,82%	62	4.751,25	6	7.543	13	1.531	3.220	0
TOTAL ÁMBITO "I"		137.714,26		99,38%	62	4.751,25	6	7.543	13	1.531	3.220	2.784

Las actividades económicas en funcionamiento que ocupan las edificaciones existentes declaradas "fuera de ordenación", deben ser, asimismo, objeto de "traslado" o "indemnización por extinción", en las condiciones establecidas por la "Disposición Adicional Segunda" de la Ley "2/2006".

De acuerdo con ello se prevé el traslado las instalaciones de las empresas "Sancheski S.A.", y, "Bidart S.Coop.L." (Pabellón industrial c/ Agerre nº1), y, la extinción de la actividad en el resto de los casos.

La implantación de las empresas a realojar se definirá en el "proyecto reparcelatorio", habiéndose reservado ya, por el Ayuntamiento de Irun, una parcela para la empresa "Sancheski S.A" en el nuevo industrialdea de "Araso".

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". 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 resultantes.

3.4. PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

- * **Formulación y aprobación de los expedientes preparatorios de la ejecución:**12/2008 hasta 12/2.009
(Presentación del proyecto reparcelatorio con anterioridad al 30/06/09)
- * **Etapa "I":**01/2.010 hasta 07/2.011
 - o Realojos:
 - No se plantean derribos que exijan realojos en esta Etapa. Ejecución de las viviendas necesarias para los realojos a realizar al inicio de la Etapa"II" –parcela "RV.5"-.
 - Ejecución del nuevo colegio Lekaenea para permitir el desalojo y derribo del colegio existente en 05/2011.
 - Ejecución de la nueva factoría de "Sancheski S.A." en Araso para permitir su desalojo y derribo en 02/2011.
 - Gestión del realojo de la empresa "Bidart S.Coop. L." con anterioridad a 05/2.010.
 - o Obras de Urbanización:
 - Derribo del edificio industrial "Conatec" -finca nº 27-, y, derribo parcial del cobertizo que ocupa las fincas nºs 52 y 53 –Sancheski S.A.-.
 - Eventual descontaminación de suelos en el ámbito de intervención –entorno edificio "Conatec"-.
 - Desvío de la regata "Zubi Musu". (Coordinación con modificación propuesta por el Proyecto de desdoblamiento de la N-1)
 - Soterramiento de la línea eléctrica de media tensión que cruza el Área.
 - Ejecución de viales y redes de servicios a los que dan frente las edificaciones de las parcelas siguientes:
 - . "RV 1/2/5/7".
 - . "TC 15".
 - . "EE 19" / "ED 16".
 - Espacios libres "LJ 21/23/25/30", y, "LL 22/28".
 - o Obras de Edificación:
 - "RV 1/2/5/7" (421 viv. / 35.785 m²(t) de V.P.O. que incluyen 56 viv./3.180 m²(t) destinados a realojos, y, 2.560 m²(t) de locales comerciales.
 - "TC 15" (Centro comercial 5.300 m²(t)
 - "EE 19" / "ED 16" (Nuevo colegio Lekaenea y pistas deportivas anejas)
 - "ED 18" (Parque deportivo de la parcela "RV 7")

- * **Etapa “II”:**08/2011 hasta 01/2015
 - o **Realojos:**
 - Realojo del **colegio Lekaenea** en el inicio de la Etapa.
 - Realojo en el inicio de la Etapa de las viviendas a realojar, e indemnización de las que no se realojan.
 - Realojo de la factoría de Sancheski en Araso en el inicio de la Etapa.
 - Desalojo e indemnización del resto de las actividades productivas existentes en el inicio de la Etapa.
 - o **Obras de Urbanización:**
 - Demolición de edificaciones y tratamiento de suelos eventualmente contaminados en el ámbito de intervención.
 - Viales y redes de servicios a los que dan frente las edificaciones de las parcelas siguientes:
 - . “RV 3/4/6/8/9/10/11/12”
 - . “EC 20”
 - Espacios libres “LJ 24/29”, y, “LL 26/27”.
 - o **Obras de Edificación:**
 - “RV 3/4/6/8” (423 viv. / 35.955 m²(t) de P.O., y, 2.710 m²(t) de locales comerciales).
 - “RV 9/10/11/12” (252 viv. / 23.610 m²(t) de P.L., y, 5.410 m²(t) de locales comerciales).
 - “EC 20” (Centro sociocultural Anaka. Sería necesaria, al menos, la ejecución de la edificación bajo rasante paralelamente al movimiento de tierras)
 - “ED 17” (Parque deportivo parcela “RV 4”)

Dentro del criterio de la definición de un programa temporal ajustado para la puesta en uso del programa de vivienda protegida establecido, objetivo justificado por la urgencia de la disposición de este tipo de oferta residencial en el Municipio, se plantea la ejecución de la actuación en las dos etapas descritas, con el fin de evitar la necesidad de realojos transitorios para las viviendas, actividades, y equipamientos, que se declaran “fuera de ordenación” y se desalojan.

En relación con la programación de la ejecución de la urbanización y la edificación, resulta crítica la coordinación del movimiento de tierras y afirmado general de viales con la ejecución simultánea de los vasos de sótano de las edificaciones que den frente a los viales afectados. En los casos en los que no se cumplimente esta exigencia, la ejecución de los vasos se relegará de forma obligatoria hasta la terminación de la “segunda fase” de ejecución de la urbanización –*afirmado de viales, tendido de redes, terminación de viales con la primera capa de aglomerado aceras en solera*, -.

Asimismo la adjudicación contractual de la ejecución de las obras de urbanización establecerá de forma expresa la subordinación de la ejecución de la “tercera” y última fase de la urbanización –*terminaciones*- a la terminación de las edificaciones que dan frente a las mismas, con arreglo a ámbitos funcionales coherentes –*etapas” definidas o subdivisiones coherentes de las mismas*-.

3.5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Aún cuando la grave crisis inmobiliaria existente impide en el momento definir referencias de valores de venta seguras, se plantea mantener las referencias consideradas en el Plan Especial, sin duda alejadas de las puntas superiores del mercado en el momento de la redacción de su texto definitivo –*abril 2.008*-, y, que en nuestro criterio pueden seguir siendo válidas en el momento presente.

	PRECIO VENTA €/m ² (u) o viv.	PRECIO VENTA €/m ² (t)	COSTE EDIFICACION €/m ² (t)	COEF. COSTES Y BENEF.	VALOR REPERCUSIÓN €/m ² (t)	COEFICIENTES
VIVIENDA P.O.	1.350,56	1.132,39	750,00	20,00%	226,48	1,00
VIVIENDA P.L. (95 m ² [t])	285.511,54	3.005,38	850,00	1,38	1.327,81	5,86
CENTRO TERCARIO / COMERCIAL	1.600,00	1.600,00	360,00	1,38	799,42	3,53
BAJOS COMERCIALES	1.200,00	1.200,00	300,00	1,38	569,57	2,51
GARAJE Y USOS AUX. (P.O.)	471,95	449,48	330,00	20,00%	89,90	0,40
GARAJE Y USOS AUX. (P.L.)	650,00	650,00	330,00	1,38	141,01	0,62

3.6. LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO LUCRATIVO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO (15% de la edificabilidad urbanística ordenada)

EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS Y EDIFICABILIDADES PONDERADAS

USOS	EDIF. URB.		COEF. POND.	EDIF. POND.	
	m ² [t]	viv.		m ² [t]uc	%
Vivienda (PO)	71.740,00	844	1,00	71.740,00	23,79%
Vivienda (PL)	23.610,00	252	5,86	138.354,60	45,88%
Centro Comercial	5.300,00		3,53	18.709,00	6,20%
Locales comerciales	10.770,00		2,51	27.032,70	8,96%
Garaje y aux. viv. (PO)	69.085,00		0,40	27.634,00	9,16%
Garaje y aux. viv. (PL)	29.215,00		0,62	18.113,30	6,01%
Total		1.096		301.583,60	100,00%
Total con cargas urbanización (Deducidos 15% cesión y realojos)				253.012,21	

EDIFICABILIDADES DE CESIÓN (15% del total asignado) Y DESTINADAS A REALOJOS

USOS	EDIFICABILIDAD CESIÓN (Ayto. Admón. Actuante)				REALOJOS			TOTALES
	m ² [t]	m ² [t]uc	viv.	%	m ² [t]	m ² [t]uc	viv.	m ² [t]uc
Vivienda (PO)	31.514,19	31.514,19	371	69,66%	3.198,25	3.198,25	56	34.712,44
Locales comerciales	2.733,57	6.861,26		15,17%				6.861,26
Garaje y aux. viv. (PO)	17.155,25	6.862,10		15,17%	338,98	135,59		6.997,69
Total		45.237,55	371	100,00%		3.333,84	56	48.571,39

LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE CESIÓN Y REALOJO				
PARCELAS RESIDENCIALES Vivienda de Protección Pública	EDIFICABILIDADES PONDERADAS POR USOS Y PARCELAS			
	Vivienda	Locales com.	Gar. y usos aux.	Total
	m ² [t]uc	m ² [t]uc	m ² [t]uc	m ² [t]uc
RV.1	2.890,00	0,00	1.360,00	4.250,00
RV.2	3.315,00	0,00	1.260,00	4.575,00
RV.5 (Realojos)	13.515,00	5.296,10	4.948,00	23.759,10
RV.7	16.065,00	1.355,40	4.948,00	22.368,40
TOTAL	35.785,00	6.651,50	12.516,00	54.952,50
Realojos (RV.5)	3.198,25		135,59	3.333,84
Cesiones	31.514,19	6.861,26	6.862,10	45.237,54
REALOJOS + CESIONES	34.712,44	6.861,26	6.997,69	48.571,38
Exceso de adjudicación	1.072,56	-209,76	5.518,31	6.381,12

3.7. FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

En principio, la totalidad de las cargas de urbanización necesarias para la ejecución de la UE. "San Miguel / Anaka", incluyendo la reurbanización de las áreas externas a la misma señaladas en el plano "II.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución San Miguel / Anaka" del presente Programa de Actuación Urbanizadora, necesaria para la adecuada coordinación de la urbanización de la "unidad" con la de su entorno, corresponderán a los titulares de derechos de la misma.

Sin embargo, se deben reseñar algunas excepciones:

- * Glorieta de acceso al ámbito desde la Avenida de Letxunborro, en ejecución en la actualidad por la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral.
- * De acuerdo con lo establecido por la vigente Ley "2/2006" los titulares de derechos de la unidad, tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades prestadoras ó concesionarias de los servicios urbanos, de una parte a determinar, del coste de las obras de primer establecimiento y mantenimiento de los mismos, que se concretará en el "Proyecto de Reparcelación".

Donostia / San Sebastián, diciembre de 2.008



Fdo. por "Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo, S.L.":
Francisco de León, Arquitecto

ÍNDICE

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN	2
2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	3
3. CARACTERÍSTICAS DE LAS "PARCELAS EDIFICABLES"	5

Anexo
Cuadros de características de la ordenación

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

CARACTERÍSTICAS GENERALES	PEOU	P.G.O.U. VIGENTE
SUPERFICIE DEL ÁREA	138.574 m²	138.515 m²
Parcelas de Uso Residencial	41.207 m ²	
Sistema Local de Espacios Libres	28.462 m ²	
Parcelas de Equipamiento Comunitario	21.632 m ²	
Viarío y otros espacios públicos no delimitados	47.510 m ²	
APROVECHAMIENTO ORDENADO	108.422 m² (t)	116.000 m² (t)
Edificabilidad media	0,78 m ² (t)/m ² .	0,84 m ² (t)/m ² .
Nº máximo viviendas	1.100 viv.	1100 viv.
Intensidad uso vivienda	79,38 viv./Ha.	79,41 viv./Ha.
CONDICIONES DE USO		
· "Usos terciarios"	12.770 m ² (t)	A deducir del residencial
· "Uso residencial":		
· Edificabilidad:	95.652 m ² (t)	116.000 m ² (t)
· Régimen P.O.:		
_ Edificabilidad:	71.740 m ² (t)	≥ 75% aprov. res.
_ Nº viviendas máximo:	844 viv.	
_ Tamaño promedio mínimo	85,00 m ² (t)/viv.	85 m ² (t)/viv.
· Régimen promoc. Libre:		
_ Edificabilidad:	23.610 m ² (t)	≤ 25% aprov. res.
_ Nº viviendas máximo:	256 viv.	
_ Tamaño promedio mínimo	92,23 m ² (t)/viv.	85 m ² (t)/viv.
· "Equipamientos"	13.272 m ² (t)	

2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)	% AREA (%)
Parcelas de Uso Residencial		
RV.1	1.470	1,06%
RV.2	1.575	1,14%
RV.3	1.249	0,90%
RV.4	6.145	4,43%
RV.5	5.800	4,19%
RV.6	6.145	4,43%
RV.7	5.800	4,19%
RV.8	1.668	1,20%
RV.9	1.668	1,20%
RV.10	2.438	1,76%
RV.11	3.955	2,85%
RV.12	2.435	1,76%
RU.13	485	0,35%
RU.14	374	0,27%
TOTAL PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	41.207	29,74%
Parcelas de Uso Terciario		
TC.15 Terciario Comercial	5.636	4,07%
TOTAL PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	5.636	4,07%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
ED.16 Deportivo Público	6.065	4,38%
ED.17 Deportivo Público	900	0,65%
ED.18 Deportivo Público	900	0,65%
EE.19 Escolar Público	11.836	8,54%
EC.20 Sociocultural	1.931	1,39%
TOTAL PARCELAS EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	21.632	15,61%
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
LJ.21 Espacios Libres Públicos (Jardines urbanos)	420	0,30%
LL.22 Espacios Libres Públicos (Espacios libres peatonales)	2.412	1,74%
LJ.23 Espacios Libres Públicos (Jardines urbanos)	5.277	3,81%
LJ.24 Espacios Libres Públicos (Jardines urbanos)	1.350	0,97%
LJ.25 Espacios Libres Públicos (Jardines urbanos)	2.250	1,62%
LL.26 Espacios Libres Públicos (Espacios libres peatonales)	1.313	0,95%
LL.27 Espacios Libres Públicos (Espacios libres peatonales)	1.830	1,32%
LL.28 Espacios Libres Públicos (Espacios libres peatonales)	10.010	7,22%
LJ.29 Espacios Libres Públicos (Jardines urbanos)	2.250	1,62%
LJ.30 Espacios Libres Públicos (Jardines urbanos)	1.350	0,97%
TOTAL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	28.462	20,54%
SUPERFICIE DE ZONAS EN SUPERPOSICIÓN A DEDUCIR	-5.873	-4,24%
ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS	47.510	34,28%
TOTAL A.I.U. "SAN MIGUEL / ANAKA"	138.574	100,00%

SUPERFICIE DE ZONAS EN SUPERPOSICIÓN	
TC.15 / LL.28	3.744
TC.15 / VL	442
EC.20 / LL.26	1.016
EC.20 / LL.27	347
EC.20 / V.L.	324
TOTAL SUPERFICIE DE ZONAS EN SUPERPOSICIÓN	5.873

DOCUMENTO "A. MEMORIA" (Anexo)

3. CARACTERÍSTICAS DE LAS "PARCELAS EDIFICABLES"

PARCELA	SUPERFICIE m ² (p)	EDIFICABILIDADES									PERFIL	
		SOBRE RASANTE					BAJO RASANTE					
		Lucrativa			No lucrativa		Lucrativa			No lucrativa		
		Vivienda		Terciario	Total	Equipamiento	Terciario	Garaje y usos aux.		Garaje y usos aux.		
nº	Sup. Techo m ² (t)	Pzas. Gar. (Mínimo normativo)	Sup. Techo m ² (t)	Pzas. Gar. (Mínimo normativo)								
ÁMBITO "I"												
PARCELAS RESIDENCIALES												
Vivienda de Protección Pública												
RV.1 (V.P.O.)	1.470	34	2.890	0	2.890			3.400	41		III / II	
RV.2 (V.P.O.)	1.575	39	3.315	0	3.315			3.150	47		III / II	
RV.3 (V.P.O.)	1.249	20	1.700	0	1.700			2.295	24		II / II	
RV.4 (V.P.O.)	6.145	158	13.430	1.355	14.785			15.445	210		IV / II	
RV.5 (V.P.O.)	5.800	159	13.515	2.110	15.625			12.370	223		IV / II	
RV.6 (V.P.O.)	6.145	185	15.725	1.355	17.080			16.720	243		V / II	
RV.7 (V.P.O.)	5.800	189	16.065	540	16.605	1.495		12.370	258		V / II	
RV.8 (V.P.O.)	1.668	60	5.100	0	5.100	900		3.335	86		VI / II	
TOTAL V.P.P.	29.852	844	71.740	5.360	77.100	2.395		69.085	1.132			
Vivienda de Promoción Libre												
RV.9	1.668	66	5.940	900	6.840			3.335	113		VII / II	
RV.10	2.438	39	3.705	570	4.275			4.875	87		III / II	
RV.11	3.955	74	7.030	2.290	9.320			8.630	183		IV / II	
RV.12	2.435	73	6.935	1.650	8.585			4.875	135		VII / II	
TOTAL V.L.	10.496	252	23.610	5.410	29.020	0		21.715	518			
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES	40.348	1.096	95.350	10.770	106.120	2.395		90.800	1.650			
TC.15 Terciario Comercial	5.636			2.000	2.000	1.100		3.300	7.500	234	III / II	
TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO	5.636	0	0	2.000	2.000	1.100		3.300	7.500	234		
EE.19 Escolar Público	11.836					7.102				4.261	107	III / II
EC.20 Sociocultural	1.931					2.675				3.880	41	III / III
TOTAL EQUIPAMIENTOS	13.767	0	0	0	0	9.777				8.141	148	
TOTAL ÁMBITO "I"	59.751	1.096	95.350	12.770	108.120	13.272		3.300	98.300	1.884	8.141	148
ÁMBITO "II"												
Vivienda de Promoción Libre												
RU.13	485	2	160		160						III	
RU.14	374	2	142		142						II	
TOTAL ÁMBITO "II"	859	4	302		302							
TOTAL	60.610	1.100	95.652	12.770	108.422	13.272		3.300	98.300	1.884	8.141	148