

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"	2
5. "REALOJOS"	2
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	3
8. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES.....	3

Anexo. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PROPUESTOS PARA LOS TIPOS DE EDIFICABILIDAD CONSIDERADOS	4
1. Tipos de edificabilidad considerados:.....	5
2. Precios de venta considerados y valores de repercusión del suelo urbanizado resultantes.....	5
3. Coeficientes de ponderación resultantes.....	5

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 Directrices de organización y gestión de la ejecución del Área San Miguel / Anaka"** del Documento "E.II Planos de Ordenación Pormenorizada" del presente Proyecto.

Las fincas n^{os} "60" y "61" definidas y delimitadas en el citado plano "**II.6**", se categorizan como "**Suelo Urbano Consolidado**", consolidándose en ellas el desarrollo existente.

El resto de los suelos del Área "San Miguel / Anaka" se categoriza como "**Suelo Urbano No Consolidado**", configurando un ámbito de "**actuación integrada**".

2. UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Para la ejecución de las previsiones del presente "Plan Especial" en el ámbito 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 su 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 que se relacionan a continuación, a los que se asignan los coeficientes de ponderación que, asimismo, se señalan a los efectos de la asignación reparcelatoria de dichas edificabilidades:

* Uso vivienda (PO) (Uso característico):.....	"1,0"
* Uso vivienda (PL):.....	"8,0"
* Uso terciario / comercial:	"4,7"
* Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO)	"0,4"
* Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL):	"0,7"

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

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"-.

5. "REALOJOS"

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

Del mismo modo, las actividades económicas en funcionamiento existentes en el Área, asimismo declaradas "**fuera de ordenación**", deberán ser objeto de traslado o indemnización por extinción de actividad en las condiciones establecidas por la citada "Disposición" -*excepcionalmente si su adecuación al régimen de usos establecido en la nueva ordenación lo permitiera podrán realojarse en el Área*-.

El Colegio "Lekaenea" que también se declara "fuera de ordenación", será realojado en la parcela "EE.18" destinada a "Equipamiento Escolar" con cargo a la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka".

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 al 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:
 - o 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*-.
 - o 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 2.007

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. Tipos de edificabilidad considerados:

(Unidad: m²[t])

- * Uso vivienda (PO) (Uso característico)
- * Uso vivienda (PL)
- * Uso terciario / comercial:
- * Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO)
- * Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL)

2. 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⁾ ($P_v \times 20\%$) **226,48 €/m²(t)**
- o Uso vivienda (PL):
- Precio de venta (375.000 €/viv. de 95 m²[t]): 3.947,37 €/m²(t)
- Valor de repercusión⁽²⁾
($V_r = [3.947,37 / 1,40] - 1.000$): **1.819,55 €/m²(t)**
- o Uso local comercial:
- Precio de venta: 2.000,00 €/m²(t)
- Valor de repercusión
($V_r = [2.000,00 / 1,40] - 360$): **1.068,57 €/m²(t)**
- o Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO)
- Precio de venta (471,95 €/m²[u]; Coef. v_u : 1,05 m²[t]/m²[u]) 450,00 €/m²(t)
- Valor de repercusión ($P_v \times 20\%$): **90,00 €/m²(t)**
- o Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL):
- Precio de venta: 675,00 €/m²(t)
- Valor de repercusión
($V_r = [675,00 / 1,40] - 330$): **152,14 €/m²(t)**

3. Coeficientes de ponderación resultantes

(Uso característico: Vivienda [PO]. Coef.: "1")

- o Uso vivienda (PO): "1,0"
- o Uso vivienda (PL): "8,0"
- o Uso local comercial: "4,7"
- o Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO) "0,4"
- o Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PL): "0,7"

Donostia / San Sebastián, abril de 2.007

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

⁽¹⁾ Legislación V.P.O. vigente.

⁽²⁾ $V_r = (P_v / 1,40) - C_c$

V_r : Valor residual

1,4º: Coeficiente de costes y beneficios de promoción.

P_v : Precio de venta

C_c : Coste de construcción

ÍNDICE:

Pág:

1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA "UNIDAD DE EJECUCIÓN" "SAN MIGUEL ANAKA"	2
2. COSTES DE EJECUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ESTIMADOS.....	3

Documento "D"

ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA "UNIDAD DE EJECUCIÓN" "SAN MIGUEL ANAKA"

Para el análisis de viabilidad del desarrollo de la "unidad de ejecución", en relación a los realojos, se parte de los criterios establecidos en la "Disposición Adicional Segunda" de la vigente Ley "2/2006". La misma establece que las viviendas y actividades económicas declaradas "fuera de ordenación" y desalojadas, recibirán las indemnizaciones correspondientes por el valor material de las edificaciones e instalaciones de todo tipo de su propiedad que se eliminan –valor actual, depreciado por el uso y el deterioro por el paso del tiempo- y, por los costes de traslado –incluyendo posibles realojos transitorios-, así como los aprovechamientos que les correspondan.

La promoción de la "unidad", asimismo, deberá poner a su disposición –para su compra o alquiler- en el caso de los ocupantes de viviendas, viviendas de P.O. en el mismo régimen de tenencia en el que ocupaban la vivienda declarada "fuera de ordenación", y, en el caso de actividades económicas, locales para su traslado, o, en caso contrario, la indemnización correspondiente por la extinción de la actividad.

En "San Miguel / Anaka" se prevé que las viviendas se realojen en viviendas de P.O. en la propia "unidad", y, que las actividades se realojen en suelos industriales de nuevo desarrollo del Municipio, lo que, en principio no supone costes específicos a tomar en consideración.

En lo que respecta a las obras a realizar se consideran los costes de ejecución por contrata sin I.V.A. ya que los promotores privados y el Ayuntamiento podrán recuperar dicho impuesto en la venta de las viviendas proyectadas.

* Costes:

◦ A. Indemnizaciones por derribos y desalojos	
- Viviendas (5.053 m ² [t] x 400 €/ m ² [t])	2.021.200 €
- Locales actividades –incluso instalaciones fijas- (7.543 m ² [t] x 450 €/ m ² [t])	3.394.350 €
- Locales de usos auxiliares de viviendas y actividades (1.611 m ² [t] x 200 €/ m ² [t])	322.200 €
- Cobertizos de usos auxiliares de viviendas y actividades (3.220 m ² [t] x 100 €/ m ² [t])	322.000 €
- Colegio Lekaenea	
. Edificación (2.717 m ² [t] x 300 €/ m ² [t])	815.100 €
. Cierres y zonas exteriores (3.000 m ² x 85 €/ m ²)	255.000 €
Total:	1.070.100 €
Total:	7.129.850 €
◦ B. Gastos de traslado y otros costes asociados	
- Viviendas (20%):	404.240 €
- Locales actividades (60%):	2.036.610 €
- Colegio Lekaenea (20%):	214.020 €
Total:	2.654.870 €
◦ C. Obra de Urbanización:	
- Derribos (50.969,5 m ³ x 10 €/ m ³):	509.695 €
- Movimiento de tierras:	
. Excavación (146.118 m ³ x 14,64 €/m ³):	2.138.729 €
. Saneos de expalanaciones (36.399 m ³ x 12,20 €/m ³):	443.977 €
Total:	2.582.706 €
- Espacios libres. Jardines (9.420 m ² x 180 €/ m ² [t])	1.695.600 €
- Aceras y viales (56.671 m ² x 200 €/ m ² [t])	11.334.200 €
- Áreas externas a la "unidad de ejecución" (1.220 m ² x 200 €/ m ² [t])	244.000 €
- Espacios libres edificados en subsuelo (5.872 m ² x 140 €/ m ² [t])	822.080 €
- Porches sometidos a servidumbre de uso público (2.730 m ² x 140 €/ m ² [t])	382.200 €
- Reposición canalización regata Zubi-muxu (500 ml x 2.352 €/ ml)	1.434.426 €
- Escaleras mecánicas y ascensores Calle Peatonal	1.000.000 €
Total:	20.004.907 €
◦ D. Proyectos y gestión (12% resto gastos):	3.574.755 €
TOTAL COSTES:	33.364.382 €

* Repercusiones resultantes sobre los productos inmobiliarios proyectados:

◦	<i>Coeficientes ponderación:</i>	
-	Uso vivienda (PO) (Uso característico):.....	"1,0"
-	Uso vivienda (PL):.....	"8,0"
-	Uso terciario / comercial:	"4,7"
-	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO)	"0,4"
-	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL):	"0,7"
◦	<i>Edificabilidad urbanística:</i>	
-	Uso vivienda (PO):.....	71.740 m ² (t)
-	Uso vivienda (PL):.....	23.610 m ² (t)
-	Uso terciario / comercial:	13.590 m ² (t)
-	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO):	69.055 m ² (t)
-	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL):	21.705 m ² (t)
◦	<i>Edificabilidad ponderada:</i>	
-	Uso vivienda (PO) (71.740 m ² [t]x 1,0):	71.740 m ² (t)u.c.
-	Uso vivienda (PL) (23.610 m ² [t]x 8,0):	188.880 m ² (t)u.c.
-	Uso terciario / comercial (13.590 m ² [t]x 4,7):	63.873 m ² (t)u.c.
-	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO) (69.055 m ² [t]x 0,4):.....	27.622 m ² (t)u.c.
-	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL) (21.705 m ² [t]x 0,7):	15.194 m ² (t)u.c.
	Total:	367.309 m²(t)uc
◦	<i>Edificabilidad ponderada sujeta a cargas (367.309 m²[t]uc x 0,9):.....</i>	330.578 m²(t)uc
◦	<i>Repercusiones:</i>	
-	<i>Repercusión de costes por unidad de aprovechamiento (33.364.382 € / 330.811,03 m²[t]uc):.....</i>	100,93 €/m²(t)uc
-	<i>Repercusión de costes por Vivienda (PO):</i>	
·	Vivienda (85,00 m ² (t) x 1,0 x 100,93 €/m ² [t]uc):.....	8.579,05 €
·	Trastero (13,50 m ² (u) x 1,05 m ² [t]/m ² [u] x 0,4 x 100,93 €/m ² [t]uc):.....	572,27 €
·	Garaje (30,00 m ² (u) x 1,05 m ² [t]/m ² [u] x 0,4 x 100,93 €/m ² [t]uc):.....	1.271,72 €
	Total:	10.423,04 €/viv. (PO)
-	<i>Repercusión de costes por Vivienda (PL):</i>	
·	Vivienda (95,00 m ² (t) x 8,0 x 100,93 €/m ² [t]uc):.....	76.706,80 €
·	Trastero (15,00 m ² (t) x 0,7 x 100,93 €/m ² [t]uc):	1.059,77 €
·	Garaje (35,00 m ² (t) x 0,7 x 100,93 €/m ² [t]uc):.....	2.472,79 €
	Total:	80.239,06 €/viv. (PL)
-	<i>Repercusión de costes por Local comercial (100 m²[t]):</i>	
·	Local (100,00 m ² (t) x 4,7 x 100,93 €/m ² [t]uc):.....	47.437,10 €
·	Almacén (50,00 m ² (t) x 0,7 x 100,93 €/m ² [t]uc):.....	3.532,55 €
·	Garaje (35,00 m ² (t) x 0,7 x 100,93 €/m ² [t]uc):.....	2.472,79 €
	Total	53.422,44 €/loc.

Todas las repercusiones resultantes se sitúan dentro las pautas habituales del mercado inmobiliario local, y, demuestran, por tanto, la viabilidad de la intervención proyectada.

2. COSTES DE EJECUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ESTIMADOS

(Costes sin I.V.A., que se deberá considerar)

* Equipamiento social en parcela "RV.7":

◦	Participación en edificación y acondicionamiento de locales (1.495 m ² [t] x 1.000 €/m ² [t]):.....	1.495.000 €
---	---	--------------------

* Equipamiento social en parcela "RV.7":

◦	Participación en edificación y acondicionamiento de locales (900 m ² [t] x 1.000 €/m ² [t]):.....	900.000 €
---	---	------------------

* <u>Equipamiento social en parcela "TC.15":</u>	
Participación en edificación y acondicionamiento de locales	
◦ Sobre rasante (1.100 m ² [t] x 1.000 €/m ² [t]):	1.100.000 €
◦ Bajo rasante (3.390 m ² [t] x 450 €/m ² [t]):	1.525.500 €
Total:	1.625.500 €
* <u>Equipamiento deportivo público. Parcela "ED.16"</u>	
(Instalación polivalente de juegos deportivos):	600.000 €
* <u>Equipamiento deportivo público. Parcela "ED.17"</u>	
(Pistas deportivas anejas a parcela de Equipamiento Escolar "EE.18"):	450.000 €
* <u>Equipamiento escolar público Parcela "EE.18":</u>	
◦ Edificación (Desarrollo estimado):	
- Sobre rasante (6.500 m ² [t] x 1.000 €/m ² [t]):	6.500.000 €
- Bajo rasante (4.000 m ² [t] x 450 €/m ² [t]):	1.800.000 €
◦ Acondicionamiento exterior (8.500 m ² x 150 €/m ²):	1.275.000 €
Total:	9.575.000 €
◦ Indemnizaciones por traslado a deducir:	
- Edificación e instalaciones:	1.070.100 €
- Costes de traslado:	214.020 €
Total:	1.284.120 €
Total resultante:	8.290.880 €
* <u>Equipamiento Sociocultural Parcela "EC.19" (Edificación):</u>	
◦ Edificación sobre rasante	
(732 m ² [t] x 1.000 €/m ² [t]):	732.000 €
◦ Edificación bajo rasante	
(1.940 m ² [t] x 900 €/m ² [t]):	1.746.000 €
◦ Garajes y usos auxiliares bajo rasante (Sótano 2)	
(1.940 m ² [t] x 500 €/m ² [t]):	970.000 €
Total:	3.448.000 €

Donostia / San Sebastián, abril de 2.007

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