

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR S-19 “IRAI ERROTA” ORMAIZTEGI



OCTUBRE 2017
EXPEDIENTE APROBACION INICIAL

EQUIPO REDACTOR

MIGUEL SALAVERRÍA	INGENIERO DE CAMINOS
AMAIA SALAVERRÍA	INGENIERA DE CAMINOS
TOMÁS A. MINGOT	ABOGADO
MARÍA LASA	ARQUITECTA

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR S-19 “IRAI ERROTA”
OCTUBRE 2017 - DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

SUMARIO

DOCUMENTO A. MEMORIA

1.	DATOS PREVIOS	6
1.1.	PROMOTOR.....	6
1.2.	EQUIPO REDACTOR.....	6
1.3.	SITUACIÓN Y ÁMBITO OBJETO DEL PAU.....	6
2.	ANTECEDENTES Y OBJETO DEL EXPEDIENTE.....	7
3.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.....	7
3.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL	7
3.2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.	8
4.	CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.....	10
4.1.	CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO.....	10
4.2.	CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO.....	11
5.	TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.....	11
6.	RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN. ESTRUCTURA PARCELARIA.....	12
7.	DESARROLLO DEL CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO.....	12
7.1.	DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	12
7.2.	RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	13
7.3.	CONVENIO DE CONCERTACIÓN.....	13
7.4.	PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....	13
7.5.	PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.....	14
7.6.	PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.....	15
7.7.	PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA.	15
7.8.	PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA.....	16
7.9.	ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.	16
7.10.	PROGRAMA DE REALOJOS.....	17
7.11.	CARGAS DE URBANIZACIÓN Y ESTIMACIÓN APROXIMADA DE SU COSTE.....	17

**DOCUMENTO B. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y MEMORIA DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

B.1 – VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

1. CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	19
2. VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN.....	19
2.1. EVALUACIÓN DE LOS COSTES.....	19
2.2. EVALUACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.....	21
2.3. CONCLUSIONES	21

B.2 – SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA, COSTOS DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO.....	22
1.1. COSTOS DE IMPLANTACIÓN.....	22
1.2. COSTOS DE MANTENIMIENTO.....	22
2. IMPORTE DE LOS INGRESOS MUNICIPALES.....	22
2.1. IMPUESTOS PUNTUALES DE UN ÚNICO PAGO.....	22
2.2. IMPUESTOS PERIÓDICOS ANUALES O PERMANENTES.....	22
3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	23
4. CONCLUSIONES.....	23

DOCUMENTO C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I - PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01 - SITUACIÓN.....	E: 1/5.000
I-02 - TOPOGRÁFICO ACTUAL. LÍMITE ÁMBITO. PARCELARIO.....	E: 1/1.000
I-03 - ORDENACIÓN GENERAL (P.P. S-19 "IRAI ERROTA").....	E: 1/1.000
I-04 - ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (P.P. S-19 "IRAI ERROTA").....	E: 1/1.000
I-05 - INSTALACIONES EXISTENTES.....	E: 1/1.000

O - PLANOS DE ORDENACIÓN

O-01 - DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	E: 1/5.000
O-02 - PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE TERRENOS DE CESIÓN. CONVENIO Y PLUSVALÍAS.....	E: 1/1.000
O-03 - FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN.....	E: 1/1.000
O-04 - ORDENACIÓN GENERAL. PAVIMENTACIÓN.....	E: 1/1.000

DOCUMENTO D. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. MEMORIA

1. DOCUMENTACIÓN.....	36
2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.....	39

2.1.	ANTECEDENTES.....	39
2.2.	OBJETO DEL PROYECTO	39
3.	INFORMACIÓN SOBRE EL ESTADO ACTUAL.....	41
3.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁREA.....	41
3.2.	LEVANTAMIENTO TAQUIMÉTRICO.....	41
3.3.	ESTUDIO GEOTÉCNICO.....	41
3.4.	ESTADO ACTUAL. ELEMENTOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	42
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA URBANIZACIÓN.....	44
4.1.	OBRAS CONTEMPLADAS EN EL ANTEPROYECTO	44
4.2.	MOVIMIENTO DE TIERRAS, OBRAS DE FÁBRICA Y MEDIDAS DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL.....	44
4.3.	ACCESO VIARIO, RED VIARIA INTERNA, APARCAMIENTO Y RED PEATONAL.....	46
4.4.	ACOMETIDAS, INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES Y REDES INTERNAS DE SERVICIO.....	46
5.	DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LAS OBRAS A REALIZAR.....	49
5.1.	OBRAS DE FÁBRICA. MUROS.....	49
5.2.	OBRAS DE FÁBRICA. PUENTES.....	49
5.3.	MOVIMIENTO DE TIERRAS	51
	5.3.1.- Introducción	
	5.3.2.- Desbroce del terreno	
	5.3.3.- Excavaciones	
	5.3.4.- Terraplenados	
5.4.	PAVIMENTACIÓN Y REMATES DE URBANIZACIÓN.....	52
	5.4.1.- Dimensionamiento de los elementos pavimentados	
	5.4.2.- Pavimentación	
5.5.	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	53
5.6.	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	54
5.7.	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	54
5.8.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	55
5.9.	RED DE TELECOMUNICACIONES	56
5.10.	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	56
5.11.	RED DE GAS.....	56
5.12.	SEÑALIZACIÓN Y VARIOS	57
5.13.	RESTAURACIÓN AMBIENTAL.....	57
6.	SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.....	60
7.	SERVIDUMBRES.....	61
8.	PRESUPUESTO.....	62
9.	EQUIPO REDACTOR.....	63
2.	PLANOS.....	64
1.-	SITUACIÓN	E: 1/10.000
2.-	ESTADO ACTUAL	
2.1.-	TAQUIMÉTRICO ESTADO ACTUAL	E: 1/2.000
2.2.-	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	E: 1/2.000

3.-	PLANTA GENERAL. PROPUESTA.....	E: 1/2.000
4.-	MOVIMIENTO DE TIERRAS	
4.1.-	PLANTA SUPERPUESTA	E: 1/2.000
4.2.-	PERFILES TRASVERSALES. PLANTA GUÍA	E: 1/1.000
4.3.-	VIAL DE ACCESO. PERFILES TRASVERSALES	E: 1/1.000
4.4.-	CAMINO A CASERÍOS. PERFILES TRASVERSALES	E: 1/1.000
4.5.-	PLATAFORMA IZQ. PERFILES TRASVERSALES.....	E: 1/1.000
4.6.-	PLATAFORMA DCHA. PERFILES TRASVERSALES	E: 1/1.000
5.-	MUROS	
5.1.-	PLANTA GUÍA DE MUROS.....	E: 1/1.000
5.2.1.1.-	MUROS EN DESMONTE. MURO I. ALZADO.....	E: 1/100
5.2.2.1.-	MUROS EN DESMONTE. MURO II. ALZADO.....	E: 1/200
5.2.2.2.-	MUROS EN DESMONTE. MURO II. ALZADO.....	E: 1/200
5.3.-	MUROS EN TERRAPLÉN. ALZADO.....	E: 1/100
5.4.-	MUROS. DETALLES	E: Varias
6.-	PUNTES	
6.1.1.-	PUENTE 1. PUENTE LOSA	E: Varias
6.1.2.-	PUENTE 1. ESTRIBOS Y ALETAS.....	E: 1/50
6.2.1.-	PUENTE 2. PUENTE VIGAS ARTESAS.....	E: Varias
6.2.2.-	PUENTE 2. ESTRIBOS Y ALETAS.....	E: 1/50
7.-	RED VIARIA	
7.1.-	RED VIARIA. PLANTA.....	E: 1/2.000
7.2.1.-	VIAL DE ACCESO. PERFIL LONGITUDINAL.....	E: 1/1.500
7.2.2.-	CAMINO DE ACCESO A CASERIOS. PERFIL LONGITUDINAL	E: 1/1.500
7.3.1.-	SECCIONES TIPO I	E: 1/100
8.-	INFRAESTRUCTURAS	
8.1.-	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. PLANTA	E: 1/2.000
8.2.-	RED DE SANEAMIENTO RESIDUAL. PLANTA	E: 1/2.000
8.3.-	RED DE SANEAMIENTO PLUVIAL. PLANTA	E: 1/2.000
8.4.-	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. PLANTA.....	E: 1/2.000
8.5.-	RED DE GAS. PLANTA.....	E: 1/2.000
8.6.-	RED DE TELECOMUNICACIONES. PLANTA.....	E: 1/2.000
8.7.-	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. PLANTA.....	E: 1/2.000

3. PRESUPUESTO GENERAL DE URBANIZACIÓN.....96

1. MEDICIONES
2. CUADRO DE PRECIOS
3. PRESUPUESTO
4. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR S-19 "IRAI ERROTA"
OCTUBRE 2017 - DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

DOCUMENTO A. MEMORIA

ÍNDICE

1. DATOS PREVIOS	6
1.1. PROMOTOR.....	6
1.2. EQUIPO REDACTOR.....	6
1.3. SITUACIÓN Y ÁMBITO OBJETO DEL PAU.....	6
2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL EXPEDIENTE.....	7
3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.....	7
3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL	7
3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.	8
4. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.....	10
4.1. CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO.....	10
4.2. CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO.....	11
5. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.....	11
6. RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN. ESTRUCTURA PARCELARIA.....	12
7. DESARROLLO DEL CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO.....	12
7.1. DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	12
7.2. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	13
7.3. CONVENIO DE CONCERTACIÓN.....	13
7.4. PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....	13
7.5. PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.....	14
7.6. PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.....	15
7.7. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA.	15
7.8. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA.....	16
7.9. ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.	16
7.10. PROGRAMA DE REALOJOS.....	17
7.11. CARGAS DE URBANIZACIÓN Y ESTIMACIÓN APROXIMADA DE SU COSTE.....	17

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR S-19 "IRAI ERROTA" OCTUBRE 2017 - DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTO A. MEMORIA

1. DATOS PREVIOS

1.1. PROMOTOR

El promotor del presente expediente de Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 19. "IRAI-ERROTA" de Ormaiztegi, es la Sociedad Pública SPRILUR S.A.

1.2. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor del presente PAU es el siguiente:

- Miguel Salaverria - Ingeniero de Caminos.
- Amaia Salaverria - Ingeniera de Caminos.
- María Lasa - Arquitecta.
- Tomás A. Mingot - Abogado.

1.3. SITUACIÓN Y ÁMBITO OBJETO DEL PAU

El presente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) se refiere a la Actuación Integrada delimitada por el Plan Parcial del Sector 19 "Irai Errota", que coincide con la totalidad del ámbito.

El Sector de "Irai Errota" se sitúa al Este del Casco Urbano de Ormaiztegi, en la vega del río Estanda, entre la antigua carretera Beasain – Zumarraga GI-2632, el caserío Irai Errota y la subestación de Iberdrola. A ellos ha de añadirse el apéndice Sureste para facilitar el acceso desde el nudo de la antigua Tejería (Área 18 "Zelaikoa").

Sus límites son:

Norte: Carretera GI-2632 (Beasain – Zumarraga)

Sur: Parcialmente el río Estanda (en la zona Oeste) y terrenos pertenecientes a los caseríos Oleaga y Ugarte.

Este: El límite del área 17 "Ugarte" del PGOU de Ormaiztegi

Oeste: Terrenos del caserío Telleri y el camino al caserío Iraegi.

El ámbito cuenta con una superficie de 81.155 m² de los cuales, 3.156 m² corresponden a cauces fluviales y sus zonas de protección, 164 m² a bidegorri y zona de protección de carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y 783 m² a caminos públicos pertenecientes al Ayuntamiento de Ormaiztegi.

Presenta una forma sensiblemente rectangular, con dimensiones aproximadas de 500 m. en sentido Este – Oeste y 200 m. en el sentido Norte – Sur y con una porción de terreno en forma de apéndice que bordea la subestación de Iberdrola, en el área 17, y que permite la unión viaria con el nudo de la antigua Tejería (Área 18 "Zelaikoa").

2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL EXPEDIENTE

En el año 2012, SPRILUR encargó la redacción del Plan Parcial Modificado del Sector 19, de acuerdo a las directrices que establecía el P.G.O.U. de Ormaiztegi, aprobado en el año 2011.

Una vez aprobado inicialmente dicho Plan Parcial, durante la fase de exposición pública, una alegación del URA (Agencia Vasca del Agua), cuestionaba el Estudio Hidráulico del Plan Parcial, para que se tuviera en cuenta la mancha de inundación asociada a la avenida de 100 años de período de retorno, de acuerdo con los cálculos actuales de la Agencia Vasca del Agua (URA).

La aplicación de estos criterios para el Estudio Hidráulico, da lugar a una ocupación inundable en la margen derecha del Río Estanda muy superior a la estimada por el Plan Parcial, que obligó a replantear los parámetros de ordenación, tanto de la margen izquierda como de la margen derecha, al ajustarse a los criterios de la Agencia Vasca del Agua URA, y de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Todo ello ha obligado necesariamente a modificar los criterios de ordenación, tanto en lo referente a red viaria y emplazamiento y características del nuevo puente de conexión de ambos márgenes del río Estanda, como de los aprovechamientos edificatorios, que se han visto reducidos de forma significativa.

El desarrollo urbanístico del SECTOR 19 IRAI ERROTA, de 81.155 m² de superficie, se configura como una intervención que posibilita la creación de una nueva dotación de suelo para actividades económicas que permite la creación de instalaciones industriales enclavadas en la actualidad en el término municipal de Ormaiztegi o posibilitar nuevas demandas de ubicación de actividades.

El presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora, tiene como objeto tal y como señala el artículo 152 de la Ley 2/2006 de la CAPV, la regulación y organización del desarrollo y la ejecución de la actuación del Sector 19 IRAI ERROTA, estableciendo al efecto:

- a) La identificación de la actuación integrada, con la delimitación de la unidad de ejecución que constituye su objeto.
- b) El régimen de la ejecución pública ó privada y su sistema de actuación.
- c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de la actuación integrada y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.
- d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
- e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

La ordenación propuesta por el Plan Parcial se basa en sus líneas fundamentales, en la ordenación orientativa propuesta por el PGOU, en la ficha correspondiente al Sector, si bien adaptando las superficies aprovechables desde el punto de vista urbanístico a la normativa de zonas inundables del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental y de la Modificación del PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Los espacios libres de jardines y zonas verdes se sitúan en los bordes del río Estanda y una zona de equipamiento deportivo, con ubicación de un pequeño campo de fútbol, tal como se señala en planos, aprovechando en meandro del río.

El sistema viario parte desde la rotonda del la GI-2632, en recorrido lineal hasta llegar a la regata Gorosti, que cruza con un puente de forma que sus estribos se encuentran fuera de la línea de flujo preferente del río Estanda, y llega hasta la margen izquierda, a través de un nuevo puente sobre el río Estanda con una pila fuera del cauce y con sus dos estribos fuera también de la línea de flujo preferente.

Se disponen dos ámbitos principales en la ordenación, cada uno correspondiendo a una de las márgenes del río Estanda. En la margen izquierda se plantea una única parcela para que, en principio, sea ocupada por una única industria y en la margen derecha se ha previsto una zona de pabellones en tipología de "industrialdea".

La ordenación se adecua al Estudio Hidráulico que ha obtenido la Autorización Administrativa de URA.

En síntesis, el nuevo Polígono Industrial previsto genera una superficie de 50.416 m² de parcelas destinadas a actividades económicas, con capacidad edificatoria global de 38.590 m² de techo edificable. Se establece una altura libre máxima de edificación de 10,00 mts, pudiéndose autorizar alturas mayores puntuales, en función de las necesidades de producción.

La red viaria interna del Polígono se resuelve con un vial de doble dirección, de sección 7 mts de anchura, con una acera peatonal de 2 mts que discurre de forma paralela al mismo.

Para la realización del conjunto de las explanaciones previstas en el nuevo Polígono, se plantean unas operaciones de movimientos de tierra de 83.700 m³, de excavaciones procedentes del desmonte, y de 52.700 m³ terraplenados. Con un sobrante aproximado de 71.900 m³ a vertedero, ajustándose al siguiente desglose por zonas:

PARCELA OESTE:	Desmonte:	63.240 m ³	(80% no es apto, tratamiento cal)
	Terraplén:	35.330 m ³	
PARCELAS ESTE:	Desmonte:	4.200 m ³	
	Terraplén:	14.900 m ³	
CARRETERA:	Desmonte:	16.260 m ³	
	Terraplén:	1.470 m ³	
SOBRANTE:		71.900 m ³ a Vertedero	

3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

SUPERFICIE DEL SECTOR	81.155 m²
------------------------------	-----------------------------

ZONIFICACIÓN GLOBAL	
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	3.156 m ²
ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	77.999 m ²

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	
SECTOR 19 "IRAI ERROTA"	
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	
TOTAL SISTEMA GENERAL DE CAUCES	3.156 m ²
PARCELAS PRIVADAS	

B.1 PARCELAS INDUSTRIALES	50.416 m ²
F.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	400 m ²
G INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	106 m ²
TOTAL PARCELAS PRIVADAS	50.922 m ²
F. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	
F.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	400 m ²
F.3 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	1.844 m ²
TOTAL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	2.244 m ²
D. SISTEMA DE COMUNICACIONES	
D.1.4 VÍAS URBANAS SECUNDARIAS	5.208 m ²
D.1.6 ACERAS Y ÁREAS PEATONALES	1.530 m ²
D.1.7. APARCAMIENTOS	1.008 m ²
TOTAL SISTEMA DE COMUNICACIONES	7.746 m ²
E. PARQUES Y JARDINES *	
E.1.4 ESPACIOS LIBRES COMUNES	17.569 m ²
TOTAL PARQUES Y JARDINES	17.569 m ²
* DEBERÁN PLANTARSE UN MÍNIMO DE 398 ÁRBOLES	

EDIFICABILIDAD		
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA: 0,35 m ² / m ²	B1/A:	25.266,00 m ²
	B1/B1:	300,00 m ²
	B1/B2:	1.707,00 m ²
	F1:	400,00 m ²
	TOTAL:	27.673,00 m ²
SUPERFICIE DE PLANTAS ALTAS	B1/A:	10.484,19 m ²
	B1/B1:	124,49 m ²
	B1/B2:	708,32 m ²
	F1:	800,00 m ²
	TOTAL:	12.117,00 m ²
TECHO EDIFICATORIO	B1/A:	35.750,19 m ² (t)
	B1/B1:	424,49 m ² (t)
	B1/B2:	2.415,32 m ² (t)
	F1:	1.200,00 m ² (t)

	TOTAL:	39.790,00 m ² (t)
PARCELA PRIVADA		50.816,00 m ²
ALTURA GENÉRICA DE ALERO		10,00 m
SECCIÓN ACTIVIDADES ECONÓMICAS		PB+ENTREPLANTAS
SECCIÓN COMERCIAL Y EQUIPAMIENTOS		PB+II

APARCAMIENTOS	
SUELO PÚBLICO	1.008 m ²
EXIGIBLE EN SUELO PRIVADO Y PÚBLICO	398 PLAZAS (313 + 85)

4. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN

En cuanto a su contenido material, el Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con las exigencias establecidas por la legislación urbanística, consta de los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA JUSTIFICATIVA
- DOCUMENTO B. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- DOCUMENTO C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- DOCUMENTO D. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

4.1. CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO

Como señala el artículo 153 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, los programas de actuación urbanizadora definen las obras de urbanización que deberán realizarse, especificando su coste aproximado y, cuando menos, los siguientes extremos:

- a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
- b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
- c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.
- d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación ó cables para transporte de información ó programas de televisión.
- f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.
- g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.
- h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.
- i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

En atención a ello, se incorpora al presente Programa de Actuación Urbanizadora el Documento D, que contiene el Anteproyecto de Urbanización, como desarrollo del Contenido Técnico Urbanístico exigido, definiéndose en el mismo todas las cuestiones exigidas en el art. 153 con el grado de detalle propio de un anteproyecto de urbanización.

4.2. CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO

Atendiendo al contenido del artículo 154.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo los programas de actuación urbanizadora deben regular los siguientes extremos:

- a) Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.
- b) Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto ó modificación de las existentes en el planeamiento vigente.
- c) Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución, salvo lo dispuesto en el sistema de expropiación.
- d) Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.
- e) Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta ley.
- f) Programa de realojos, en su caso.
- g) Plazos de cesión de la obra urbanizadora, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.

Todos estos extremos se especifican en este documento A de Memoria, y en los planos contenidos en el DOCUMENTO C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

5. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

La tramitación de los programas de actuación urbanizadora viene establecida en el artículo 156 de la Ley 2/2006 de continua referencia, donde se determina, entre otras cuestiones, que:

1. Los programas de actuación urbanizadora se formularán en cualquier momento tras la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, ó bien conjunta ó simultáneamente con el mismo.
2. A la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, el Ayuntamiento acordará la estimación ó la denegación de la aprobación inicial del programa en el plazo máximo de un mes.
3. El acuerdo de aprobación inicial conllevará la obligación de publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el boletín oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones. Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.
4. Recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación, en el boletín oficial del territorio histórico, del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.

5. El acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, como mínimo, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

6. RELACION DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN. ESTRUCTURA PARCELARIA.

El ámbito de actuación Sector 19 IRAI ERROTA, cuya superficie total asciende a 81.155,00 m², presenta la siguiente estructura parcelaria:

PARCELA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE (M2)
36	SRPILUR S.A.	2.800,00
37	MANUEL ITURRIOZ UNANUE	5.362,00
38	SRPILUR S.A.	6.162,00
39	SRPILUR S.A.	3.617,00
40	SRPILUR S.A.	6.350,00
41	SRPILUR S.A.	1.050,00
42	SRPILUR S.A.	3.291,00
43	SRPILUR S.A.	2.712,00
44	SRPILUR S.A.	11.160,00
46	SRPILUR S.A.	2.479,00
48	SRPILUR S.A.	8.420,00
50	SRPILUR S.A.	14.022,00
52	SRPILUR S.A.	8.014,00
54	SRPILUR S.A.	355,00
56	SRPILUR S.A.	1.258,00
45	CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL NORTE	3.156,00
47	ILMO AYTO DE ORMAIZTEGI	783,00
C	CARRETERAS DE DIPUTACIÓN	164,00
TOTAL		81.155,00 M2

La relación de la distribución, titularidad y superficie de parcelas enumeradas en el presente documento de PAU es meramente indicativa. Será, lógicamente, en el momento de la elaboración del correspondiente Proyecto de Compensación cuando se efectúen las oportunas comprobaciones y mediciones.

7. DESARROLLO DEL CONTENIDO JURIDICO URBANISTICO

7.1. DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

El Plan Parcial del Sector 19 "Irai Errota" cumplimenta y desarrolla las previsiones establecidas para el citado ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Ormaiztegi, dentro de lo establecido por la legislación urbanística vigente, y delimita una única Actuación Integrada coincidente con el Sector, en la que propone una única Unidad de Ejecución.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora ratifica la propuesta realizada por al Plan Parcial y procede a delimitar para el desarrollo urbanístico del ámbito una única unidad de ejecución, U.E. S-19, en la que se incluyen la totalidad de los suelos pertenecientes a la Actuación Integrada y al Sector 19 (Irai-Errota) del P.G.O.U. de Ormaiztegi.

La definición gráfica de la delimitación de la U.E. S-19 se incluye en el plano O-01 del DOCUMENTO C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

7.2. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El régimen de ejecución para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Sector 19, U.E. S-19, será de iniciativa privada.

El sistema de actuación establecido para el desarrollo del ámbito será el Sistema de Concertación, al considerar que dicho sistema es el que mejor asegura el cumplimiento de los fines previstos por el planeamiento en atención a las singulares circunstancias y objetivos que concurren sobre dicho ámbito urbanístico.

7.3. CONVENIO DE CONCERTACIÓN

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en junta de concertación.
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

Todo ello sin perjuicio que, de conformidad con lo prevenido en el art. 160.5 de la Ley 2/2006, no será precisa la constitución de junta de concertación en el supuesto que la totalidad de la superficie privada afectada finalmente recayese sobre un único propietario.

7.4. PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Con el objetivo de una justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución, la junta de concertación será la encargada de llevar a cabo el Proyecto de Reparcelación.

Para ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley 2/2006, una vez firmado el Convenio de Concertación señalado en el apartado anterior, los propietarios dispondrán de un mes para constituirse en junta de concertación mediante escritura pública.

La constitución de la junta será publicada en el Boletín Oficial de Guipúzcoa y notificada de forma fehaciente de forma individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, concediéndoles un mes de plazo para adherirse a ella, transcurrido el cual sin que se adhieran, se entenderá que renuncian a su participación.

El Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-19 deberá presentarse en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del presente programa de Actuación.

Dicho documento de reparcelación se aprobará inicialmente por la Junta por la mayoría absoluta de las cuotas de propiedad incorporada y se expondrá al público mediante anuncio en el B.O.G. y se notificará a todos los propietarios. Concluido el trámite de información pública, el Proyecto de Reparcelación se elevará en el plazo de un mes al Ayuntamiento de Ormaiztegi para su aprobación definitiva, previa resolución de las alegaciones que en el período de información pública y audiencia puedan producirse.

No obstante, no será precisa la constitución de la Junta de Concertación en el supuesto que la propiedad recaiga sobre un único propietario.

Igualmente, en tal caso, la propuesta de convenio y el documento de reparcelación podrán adoptar las formas simplificadas en tal caso previstas por la Ley 2/2006.

La cesión de los terrenos que van a constituir el soporte de todas las dotaciones públicas de carácter local se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución U.E. S-19.

7.5. PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

URBANIZACIÓN

Se deberá tramitar un Proyecto de Urbanización conjunto que abarcará la totalidad de las obras a realizar en el ámbito Sector 19 "Irai Errota", que deberá entregarse para su tramitación en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del presente programa de Actuación Urbanizadora.

Se ha establecido una única fase para la realización de las obras de urbanización de la U.E. S-19 (plano O-03). Una vez aprobados definitivamente los proyectos de reparcelación y urbanización se prevé un plazo de 4 años para la ejecución de las obras de urbanización previstas.

Es voluntad de la propiedad ejecutar, en principio, la intersección con la rotonda de modo completo, tal como se refleja en los planos estructurales del vigente PGOU. Ahora bien, dado que las exigencias de suelo para la realización del enlace, superan el propio ámbito del Sector, será necesaria la disponibilidad de los suelos añadidos.

EDIFICACIÓN

La ejecución de los procesos de edificación, se llevará a cabo en dos fases (plano O-03):

La primera fase se corresponde con las parcelas objeto de cesión al Ayuntamiento de Ormaiztegi en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación, y grafiados en el plano O-02.

En virtud del convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Ormaiztegi y Sprilur S.A., publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 28 de enero de 2010, la cesión gratuita al Ayuntamiento, libre de gastos de urbanización y de cualquier otra carga, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2006, se concretará en la cesión al mismo de dos pabellones con las características descritas en el apartado correspondiente a la "PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA".

La ejecución de los citados pabellones se finalizará en el mismo plazo previsto para la finalización de las obras de urbanización, procediéndose a la cesión de las edificaciones de forma simultánea a la recepción de la urbanización.

Posteriormente, en función de la demanda y necesidades que se detecten, se ejecutarán las edificaciones del resto de los solares resultantes, previéndose un plazo ulterior subsiguiente de otros 10 años.

Los plazos relacionados con la caducidad de las licencias, así como los relacionados con el inicio y finalización de las obras serán los establecidos al efecto por el planeamiento general vigente (arts. 35, 42 y 43 del PGOU o determinaciones que los sustituyan).

7.6. PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

La cesión de los terrenos que van a constituir el soporte de todas las dotaciones públicas de carácter local, se producirá con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución única de la actuación integrada de 19 "Irai Errota".

La cesión de la obra de urbanización se producirá de acuerdo con el procedimiento de recepción municipal de dichas obras de conformidad con lo establecido en el artículo 198.- "Recepción municipal de las obras de urbanización".- de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución y las de refuerzo, ampliación y conexión de las infraestructuras exteriores, el promotor de las mismas notificará al Ayuntamiento, al menos con 20 días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega.

En el caso de que el Ayuntamiento de Ormaiztegi hubiera formulado observaciones en el acta de recepción, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta, entre el promotor y el Ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización, siendo el plazo máximo que se establece para que se produzca dicha entrega de las obras de urbanización, de un año desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes.

7.7. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA.

En virtud del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Ormaiztegi y Sprilur S.A., publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 28 de enero de 2010, corresponde al Ayuntamiento la cesión gratuita, libre tanto de gastos de urbanización como de cualquier otra carga, incluyendo la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de los siguientes inmuebles:

"...dos pabellones de 400 y 300 mt² contruidos con una plataforma para entreplanta de 120 y 90 mt² respectivamente. La mencionada entreplanta contará únicamente con suelo técnico sin cerramientos internos o externos de ningún tipo.

Dichos pabellones tendrán estructura y cerramientos de hormigón prefabricado a dos aguas, materializada con dos crujiás, con capacidad para puente grúa de 5 toneladas y con altura libre bajo jácena de 8 metros aproximadamente.

Contarán con vestuarios acondicionados con duchas y baños para 5 y 3 personas respectivamente.

Asimismo, uno de ellos, a decisión del Ayuntamiento, estará equipado con un puente grúa de 5 Ton de capacidad y con las instalaciones eléctricas necesarias para su inmediata puesta en uso."

Los pabellones objeto de la cesión se corresponden con las parcelas B1/B1 y F1, y se definen gráficamente en el plano O-02.

7.8. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

A este respecto, se estará a lo acordado en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Ormaiztegi y Sprilur S.A., publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 28 de enero de 2010, que entre los "PACTOS" establece:

Tercero. Cesión del aprovechamiento de titularidad municipal y determinación del Sistema de actuación.

De acuerdo con lo manifestado en el expositivo quinto, el Ilmo. Ayuntamiento de Ormaiztegi se compromete a ceder a la sociedad «Sprilur, S.A.» los aprovechamientos generados por los terrenos de su propiedad que pudieren encontrarse incluidos en la delimitación del polígono Irai-Errota de Ormaiztegi, así como el 15% del aprovechamiento correspondiente al Ilmo. Ayuntamiento derivado de la cesión legalmente exigible a cada propietario incluido en dicho Polígono.

Tal cesión a la sociedad «Sprilur, S.A.» se realizará por los medios que su caso se estimasen más convenientes, preferentemente en el marco de los instrumentos de gestión urbanística de equidistribución o expropiación que se tramitasen.

Como contraprestación, Sprilur, S.A. entregará al Ayuntamiento de Ormaiztegi los pabellones descritos con anterioridad.

Sprilur determinará el sistema de gestión del Polígono, colaborando el Ayuntamiento de Ormaiztegi en la aprobación del sistema por el que finalmente se opte.

GIPUZKOAKO A.O.—2010eko urtarrilaren 28a N.º 17 B.O. DE GIPUZKOA—28 de enero de 2010 465	
ITUNAK	PACTOS
<p><i>Hirugarrena. Udal titularitateko aprobetxamenduaren lagapena eta egikaritze sistemaren zehaztapena.</i></p> <p><i>Bosgarren espositiboan adierazitakoarekin bat etorritik, Ormaiztegiko Udala, Sprilur S.A.-ri, Ormaiztegiko Irai-Errota eremuan aurki daitezkeen bere titularitateko terreneetatik sor daitezkeen aprobetxamenduak eta Ormaiztegiko udalari dago-kion sektorearen aprobetxamenduaren %15-a (jabe bakoitzari lege zehazki konzeptuan esakatu dakiokkeen) lagatzera konprometitzen da.</i></p> <p><i>Sprilur-i egin beharreko lagapen hau, bere kasuan egokien uste diren bitartekoan bidez egingo da, lehentasunez, izapidatu daitezkeen ekidistribuzio edo desjabetzeko gestio urbanistikoko instrumentuen barruan.</i></p> <p><i>Kontraprestazio gisa, Sprilur S.A.-k Ormaiztegiko udalari eskualdatuko dirizio arestian deskribatutako pabilioiak.</i></p> <p><i>Sprilur-ek poligonoaren egikaritze sistema zehatzuko du, Ormaiztegiko udalak aukeratutako sistema horren onarpena lagunduko du.</i></p>	<p><i>Tercero. Cesión del aprovechamiento de titularidad municipal y determinación del Sistema de actuación.</i></p> <p><i>De acuerdo con lo manifestado en el expositivo quinto, el Ilmo. Ayuntamiento de Ormaiztegi se compromete a ceder a la sociedad «Sprilur, S.A.» los aprovechamientos generados por los terrenos de su propiedad que pudieren encontrarse incluidos en la delimitación del polígono Irai-Errota de Ormaiztegi, así como el 15% del aprovechamiento correspondiente al Ilmo. Ayuntamiento derivado de la cesión legalmente exigible a cada propietario incluido en dicho Polígono.</i></p> <p><i>Tal cesión a la sociedad «Sprilur, S.A.» se realizará por los medios que su caso se estimasen más convenientes, preferentemente en el marco de los instrumentos de gestión urbanística de equidistribución o expropiación que se tramitasen.</i></p> <p><i>Como contraprestación, Sprilur, S.A. entregará al Ayuntamiento de Ormaiztegi los pabellones descritos con anterioridad.</i></p> <p><i>Sprilur determinará el sistema de gestión del Polígono, colaborando el Ayuntamiento de Ormaiztegi en la aprobación del sistema por el que finalmente se opte.</i></p>

Dichas cuestiones se materializarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

7.9. ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Existía una edificación en ruina en la margen izquierda del río Estanda con su chabola, que se encuentra ya derribada. Por tanto, no existen edificaciones ni elementos fuera de ordenación en el ámbito.

7.10. PROGRAMA DE REALOJOS

No se establece ningún programa de realojos, ya que no resulta afectada ninguna edificación residencial, ni de otras características.

7.11. CARGAS DE URBANIZACIÓN Y ESTIMACIÓN APROXIMADA DE SU COSTE

Las cargas de urbanización de la unidad de ejecución U.E. S-19 y su coste aproximado se detallan en el DOCUMENTO B. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Donostia-San Sebastián, octubre 2017

Fdo.: Amaia Salaverria

Ingeniera de Caminos

Fdo.: Miguel Salaverria

Ingeniero de Caminos

Fdo.: Tomás A. Mingot

Abogado

Fdo.: María Lasa

Arquitecta

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR S-19 "IRAI ERROTA"
OCTUBRE 2017 - DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**DOCUMENTO B. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y MEMORIA DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

ÍNDICE

B.1 – VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

1. CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	19
2. VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN.....	19
2.1. EVALUACIÓN DE LOS COSTES.....	19
2.2. EVALUACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.....	21
2.3. CONCLUSIONES	21

B.2 – SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA, COSTOS DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO.....	22
5.1. COSTOS DE IMPLANTACIÓN.....	22
5.2. COSTOS DE MANTENIMIENTO.....	22
6. IMPORTE DE LOS INGRESOS MUNICIPALES.....	22
6.1. IMPUESTOS PUNTUALES DE UN ÚNICO PAGO.....	22
6.2. IMPUESTOS PERIÓDICOS ANUALES O PERMANENTES.....	22
7. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	23
8. CONCLUSIONES.....	23

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR S-19 "IRAI ERROTA" OCTUBRE 2017 - DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTO B. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

B.1 – VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

1. CARGAS DE URBANIZACIÓN

La cargas de urbanización de la presente unidad de ejecución comprenden los costes correspondientes a la ejecución de la totalidad de las obras, ajardinamiento y mobiliario urbano y, además, las cargas correspondientes a la redacción de proyectos técnicos y otros gastos relativos a la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento, equidistribución y urbanización, así como a la promoción y gestión de la actuación urbanizadora, ya que no se prevén realojos ni reinstalación de actividades.

2. VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la actuación urbanística propuesta, resulta necesaria la evaluación de los aprovechamientos previstos, así como la identificación de los costes de edificación y urbanización y demás indemnizaciones que dichos desarrollos requieren.

Conforme a las determinaciones de la legislación vigente, las cargas derivadas del desarrollo de la U.E. S-19 se imputarán en su totalidad a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, a excepción de los bienes de dominio y uso público que hubieran sido obtenidos por cesión gratuita, en cuyo caso, se procederá según el artículo 146.2 de la Ley 2/2006.

En todo caso, se trata de cifras estimativas y orientativas, pendientes de una mayor y progresiva concreción a través de los instrumentos de equidistribución y del Proyecto de Urbanización definitivo.

2.1. EVALUACIÓN DE LOS COSTES

En las tablas que se incorporan a continuación se han valorado los costes correspondientes a la actuación, que se corresponden con los siguientes conceptos: obras de urbanización, honorarios correspondientes a los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y ejecución, costos de edificación de los pabellones, incluyendo la urbanización complementaria de las parcelas privadas y los costes relativos a impuestos, honorarios de proyecto y dirección de obra, promoción y gestión, financiación y otros gastos vinculados con la construcción.

2.1.1. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El coste de las obras de urbanización se presenta en la siguiente tabla:

MOVIMIENTO DE TIERRAS	
TOTAL	928,633.34
PUNTES Y OBRAS DE FÁBRICA	
PUENTE SOBRE EL REGATA ESTANDA	641,132.86
PUENTE SOBRE LA REGATA GOROSTI	361,206.52
MURO ANCLADO	520,756.82
MURO ARMADO	28,749.74
TOTAL	1,551,845.94
INFRAESTRUCTURAS	
SANEAMIENTO DE PLUVIALES	527,380.12
SANEAMIENTO DE AGUA RESIDUAL	101,664.32
DISTRIBUCIÓN DE AGUA	160,171.74
ELECTRICIDAD	131,951.99
TELECOMUNICACIONES	46,020.37
ALUMBRADO PÚBLICO	106,907.93
DISTRIBUCIÓN DE GAS	57,832.28
TOTAL	1,131,928.75
PAVIMENTACIÓN	
TOTAL	522,416.57
RESTAURACIÓN MEDIOAMBIENTAL	
TOTAL	82,724.10
SEÑALIZACIÓN Y VARIOS	
TOTAL	21,307.10
GESTIÓN DE RESIDUOS	
TOTAL	50,446.00
CONTROL DE CALIDAD	
TOTAL	50,446.00
SEGURIDAD Y SALUD	
TOTAL	75,669.00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	4,415,416.80
19% DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	838,929.19
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA	5,254,345.99
OTROS GASTOS DE OBRAS A REALIZAR POR TERCEROS	
ELECTRIFICACIÓN DEL SECTOR	193,500.00
DESVIOS TUBERÍA DE GAS	90,000.00
TOTAL	283,500.00
TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN	5,537,845.99

2.1.2. COSTES TOTALES DE LA OPERACIÓN

Los costes totales de la operación se establecen en la tabla siguiente y la ratio calculada se ha realizado sobre la superficie de techo edificable (edificabilidad) que no se cede al Ayuntamiento, es

decir, sobre una superficie de techo edificable de 38.165,51 m², superficie de cálculo para la definición del coste por metro cuadrado de la operación.

CONCEPTO	COSTE TOTAL €	COSTE SOBRE SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE NO CEDIDA €/M ²	%SOBRE COSTE TOTAL
URBANIZACIÓN			
OBRA DE URBANIZACIÓN	5.537.845,99	145,10	31,28%
HONORARIOS TOTALES	454.429,81	11,91	2,57%
TOTAL URBANIZACIÓN	5.992.275,80	157,01	33,85%
CONSTRUCCIÓN PABELLONES			
EJECUCIÓN CONTRATA MÁS OTROS COSTES IMPUTABLES A LA CONSTRUCCIÓN (honorarios, impuestos, promoción y gestión, financiación, etc.)	11.222.907,50	294,06	63,40%
URBANIZACIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS PRIVADAS	487.952,50	12,79	2,76%
TOTAL COSTE CONSTRUCCIÓN PABELLONES	11.710.860,00	306,84	66,15%
COSTE TOTAL CONSTRUCCIÓN Y CARGAS URBANIZACIÓN	17.703.135,80	463,85	100,00%

2.2. EVALUACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Se ha considerado un valor de venta de los pabellones de 750 €/m², referido a la superficie de planta baja u ocupación. Teniendo en cuenta que se propone la cesión de los pabellones situados en las parcelas B1/B1 y F1, la superficie susceptible de venta prevista es de 26.973 m², por la que se prevén unos ingresos de 20.229.750 €.

2.3. CONCLUSIONES

Los ingresos previstos de 20.229.750 € cubren sobradamente los gastos totales previstos de 17.703.135,80 €.

B.2 – SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA, COSTOS DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO

1.1. COSTOS DE IMPLANTACIÓN

No existen gastos de urbanización con cargo al Ayuntamiento por la implantación de servicios y/o infraestructuras ni de las edificaciones que contengan los equipamientos "social/comercial/sin determinar", al ser éstos de titularidad privada.

1.2. COSTOS DE MANTENIMIENTO

Realizamos una tabla de costos anuales, proporcionales con los costos actuales de mantenimiento total municipal.

Aplicamos un porcentaje reductor a las áreas industriales en función de su tipología urbanística diferenciada frente a las áreas residenciales o de equipamiento, en algunos de los conceptos.

CONCEPTO	TOTAL MUNICIPAL		IRAI ERROTA	
	SUPERFICIE EN HA	COSTE AÑO	SUPERFICIE EN HA	COSTE AÑO
LIMPIEZA VIARIA	49,00	34.600,00 €	8,10	5.719,59 €
ALUMBRADO PÚBLICO	49,00	28.000,00 €	8,10	4.628,57 €
JARDINERÍA	49,00	34.800,00 €	8,10	5.752,65 €
RESIDUOS SÓLIDOS	49,00	77.900,00 €	8,10	12.877,35 €
VIALES	49,00	40.000,00 €	8,10	6.612,24 €
TOTAL		215.300,00 €		35.590,41 €

2. IMPORTE DE LOS INGRESOS MUNICIPALES

2.1. IMPUESTOS PUNTUALES DE UN ÚNICO PAGO

Licencias 16.927,913 = 800 € x 3 =	2.400 €
Licencias de obra 4,5% 9.869.795 =	444.141 €
Licencia 1ª ocupación = 505 € x 3 =	1.515 €
Actividades clasificadas = 654 € x 3 =	1.962 €
Plusvalías	No es significativo
TOTAL =	450.018 €

2.2. IMPUESTOS PERIÓDICOS ANUALES O PERMANENTES

Impuestos sobre bienes inmuebles (B)=0,292% x 15.792,00 =	46.112 €
---	----------

Impuesto de circulación de vehículos	No es significativo
Tasa de recogida de basuras 627 € x 3 =	1.881 €
Impuesto de actividades económicas =	13.000 €
 TOTAL =	 60.993 €

3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El uso previsto para el Sector de actividades económicas, es considerado como uso productivo preferente, con la siguiente proporción:

Superficie computable del Sector 19: 77.999 m²

Aprovechamiento: 39.790m²

Comparativamente con la totalidad del municipio (38,26 %), se observa que el índice de suelo productivo es superior a la media municipal, considerándose adecuado y suficiente.

4. CONCLUSIONES

De acuerdo con los datos obtenidos, llegamos a la conclusión de que el Sector 19 "Irai Errota" es sostenible económicamente para la hacienda municipal y los usos productivos son suficientes y apropiados.

Donostia-San Sebastián, octubre 2017

Fdo.: Amaia Salaverria

Ingeniera de Caminos

Fdo.: Miguel Salaverria

Ingeniero de Caminos

Fdo.: Tomás A. Mingot

Abogado

Fdo.: María Lasa

Arquitecta

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR S-19 "IRAI ERROTA"
OCTUBRE 2017 - DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

DOCUMENTO C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ÍNDICE

I - PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01 - SITUACIÓN.....	E: 1/5.000
I-02 - TOPOGRÁFICO ACTUAL. LÍMITE ÁMBITO. PARCELARIO.....	E: 1/1.000
I-03 - ORDENACIÓN GENERAL (P.P. S-19 "IRAI ERROTA").....	E: 1/1.000
I-04 - ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (P.P. S-19 "IRAI ERROTA").....	E: 1/1.000
I-05 - INSTALACIONES EXISTENTES.....	E: 1/1.000

O - PLANOS DE ORDENACIÓN

O-01 - DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	E: 1/1.000
O-02 - PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE TERRENOS DE CESIÓN. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ORDENACIÓN.....	E: 1/1.000
O-03 - FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN.....	E: 1/1.000
O-04 - ORDENACIÓN GENERAL. PAVIMENTACIÓN.....	E: 1/1.000

