

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA  
SECTOR 7.-ANTONENE - ORMAIZTEGI  
URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

(DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL)



FEBRERO 2.015ko OTSAILA

Idazleak/ Redactores

**FIARK**  
**ARQUITECTOS**

FERNANDO GARATE Y UNAI ALDAMA  
FIARK ARQUITECTOS S.L.P., Av. Zumalakarregi nº7 bajo, 20.008 Donostia Tf. 943 46 04 03 - www.fiark.com

Abokatua/Abogado

IMANOL ZABALA

Sustatzailea/ Promotor

AUSART ANTONENE S.L.

## INDICE

- 1.- Antecedentes, objeto y contenido del documento.
- 2.- Determinaciones jurídico - urbanísticas del Programa de Actuación Urbanizadora.
  - 2.1. Relación de propietarios.
  - 2.2. Delimitación del ámbito
  - 2.3. Sistema de actuación.
  - 2.4. Plazos para la equidistribución.
  - 2.5. Plazos para la urbanización y cesión de las obras y terrenos.
  - 2.6. Propuesta de localización de los terrenos de cesión al Ayuntamiento de Ormaiztegi en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación.
  - 2.7.- Realojos.
- 3.- Estudio de viabilidad económico - financiera.
  - 3.1.- Criterios para la asignación de las cargas de urbanización.
  - 3.2.- Estimación de los valores del suelo, costes de construcción y urbanización
  - 3.3.- Evaluación económica de la viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto.
- 4.- Contenido técnico - urbanístico.
  - 4.1.- Esquema de la urbanización descrito con el grado de desarrollo de un anteproyecto.
  - 4.2.- Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización.
  - 4.3.- Características básicas de la red de evacuación de aguas.
    - 4.3.1.- Red de fecales
    - 4.3.2.- Red de pluviales
  - 4.4.- Capacidad de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
  - 4.5.- Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización.
    - 4.5.1.- Red de distribución de energía
      - 4.5.1.1 Red de baja tensión
      - 4.5.1.2 Centros de transformación
      - 4.5.1.3 Red de Media tensión
    - 4.5.2.- Red de alumbrado
    - 4.5.3- Telefonía
    - 4.5.4.- Red Euskaltel
    - 4.5.5.- Red de gas
  - 4.6.- Características de la red de distribución de aguas.

- 4.7.- Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.
- 4.8.- Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y edificación a ejecutar.
- 4.9.- Presupuesto de las obras de urbanización.

## **PLANOS**

### **I. INFORMACION**

- I.1. Situación.
- I.2. Estado actual
- I.3. Parcelario
- I.4. Redes existentes:
  - I.4.1.- Abastecimiento
  - I.4.2.- Saneamiento
  - I.4.3.- Electricidad
  - I.4.4.- Telecomunicaciones
  - I.4.5.- Gas.
- I.5. Planta de ordenación general del ámbito
- I.6. Zonificación Pormenorizada
- I.7. Delimitación ferroviaria

### **II.DETERMINACIONES URBANISTICAS**

- II.1. Delimitación de las Unidades de Ejecución.
- II.2. Edificios fuera de ordenación.
- II.3. Etapas de la urbanización y edificación.

### **III. DETERMINACIONES DE URBANIZACION**

- III.1. Redes proyectadas:
  - III.1.1.- Red de abastecimiento de agua
  - III.1.2.- Red de saneamiento
  - III.1.3.- Red de energía eléctrica y alumbrado
  - III.1.4.- Red de telecomunicaciones y gas
- III.2. Pavimentación y mobiliario urbano

## **1. ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.**

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula por iniciativa de la Sociedad mercantil AUSART ANTONENE S.L., y se redacta por el equipo de trabajo formado por FIARK ARQUITECTOS S.L.P. y el Abogado Imanol Zabala.

Este documento sustituye al Programa de Actuación Urbanizadora con fecha de Octubre del 2014 ya que recoge las modificaciones incorporadas al Plan Parcial Texto Refundido de Noviembre del 2014.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla las determinaciones del PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 "ANTONENE".

El Sector 7 "Antonene" queda delimitado en el P.G.O.U. de Ormaiztegi, según documento redactado en octubre del 2010 y aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Diputados en sesión del 1 de febrero del 2011 - publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 75 de 19-04-2.011.

Los objetivos que desde el planeamiento general se determinan para este Sector, y a los que se da cumplimiento en las determinaciones que contiene este Programa, resumidamente son los siguientes:

- Creación de un nuevo Sector que absorba los crecimientos residenciales previstos y contribuya a la dotación de equipamientos de una forma importante.
- Enlazar el actual núcleo residencial central con la zona de equipamientos, polideportivo, escuela, piscinas, etc., completándose la trama urbana.
- Dar continuidad a la C/ Zumalakarregi, conformándose un eje viario, peatonal y de bidegorri que une las áreas Erdialdea y Zubipe.
- Crear un espacio de plaza de importantes dimensiones en, ubicada en la zona central del sector.
- Crear vivienda tasada.

Partiendo de los reseñados antecedentes, y de conformidad con la previsión recogida en el artº 154 de la Ley 2/2006, el presente Programa contiene y regula los siguientes extremos:

- Concreción del régimen de actuación privada.
- Delimitación de las Unidades de Ejecución.
- Determinación de los plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.
- Definición de las fases y plazos para la realización de las obras de urbanización y edificación de los solares resultantes.
- Propuesta de localización de los terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación.
- Plazos de cesión de la obra de urbanización y de los terrenos.

## **2.- DETERMINACIONES JURIDICO-URBANISTICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.-**

### **2.1. RELACION DE PROPIETARIOS.-**

La totalidad del suelo incluido en el ámbito objeto del presente desarrollo, es propiedad de las siguientes personas físicas:

DOÑA MARIA RAMONA LIZARAZU ARCELUS, mayor de edad, viuda, vecina de Santiago de Compostela, Rua nueva nº 26-2º, DNI 33.105.965.

DON CRUZ MARIA ECHEVERRIA LIZARAZU, mayor de edad, casado con Dña. M<sup>a</sup> Carmen Martínez Salazar, vecino de San Sebastián, C/Prim nº 25-entlo, DNI 15.123.427.

DON PIO MARIA ECHEVERRIA LIZARAZU, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, vecino de San Sebastián, Erregenea, Marbil bidea, s/n, DNI 15.124.987.

DON ALBERTO ECHEVERRIA LIZARAZU, mayor de edad, casado con Dña. Arantza Zubiria Sautu, vecino de San Sebastián, Paseo Salamanca nº \_\_-1º, DNI 15.134.345.

DON JUAN LUIS ECHEVERRIA LIZARAZU, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, vecino de San Sebastián, Duque de Baena nº1-1º, DNI 15.150.662-X.

DOÑA MARGARITA ECHEVERRIA LIZARAZU, mayor de edad, casada con D. Iñigo Ciriquiain Careaga, Vecina de San Sebastián, C/Zubieta nº 48, DNI 15.882.189-E.

DOÑA MARIA CARMEN ECHEVERRIA LIZARAZU, mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes con DON JOSE LUIS DIAZ NAVARLAZ, vecina de San Sebastián, C/Prim nº 45-3º, DNI 15.916.242.

Ni el suelo ni las edificaciones existentes en el ámbito, cuentan con ocupantes o residentes legales ni precarios. No existen tampoco derechos reales, cargas ni gravámenes que afecten a las fincas que constituyen el Área de Intervención.

Sin perjuicio de que su mención en este apartado no supone reconocimiento alguno, atendiendo a la alegación puesta de manifiesto por ADIF se hace constar de que para el supuesto de que la finca registral nº147, inscrita al Tomo 99, Libro 4, Folio 96 del Registro de la Propiedad de Azpeitia, de 3039 m2, este incluida dentro del presente ámbito, ADIF formará parte de la propiedad afectada por el desarrollo del mismo.

## **2.2. DELIMITACION DEL ÁMBITO**

El Plan General de Ordenación Urbana asigna al Sector 7 "Antonene" una superficie de 28.768 m2.

Los terrenos incluidos en el Sector 7 "Antonene" se integran en cuatro Unidades de Ejecución, atendiendo a la especial coyuntura económica, la demanda de vivienda, las dificultades de financiación de los planes urbanísticos que actualmente se desarrollan, así como a la tipología de los aprovechamientos; de forma y manera que su desarrollo real sea factible y sostenible, en función de la necesidad y demanda real de vivienda; evitando de este modo un desarrollo inviable y/o insostenible.

La delimitación del Sector 7 y de cada Unidad de Ejecución se plasma en el plano II.1.

### **2.3. SISTEMA DE ACTUACION.**

El sector se desarrollará por el sistema de concertación, esto es, a través de un régimen de actuación privada, con arreglo a las previsiones recogidas en el artículo 160 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

### **2.4. PLAZOS PARA LA EQUIDISTRIBUCION.**

Para el desarrollo de las actuaciones fijadas por la Ley 2/2006, por el sistema de concertación, para el supuesto de que hubiere otros propietarios diferentes a los promotores del presente instrumento, y fuere precisa la constitución de la Junta de Concertación,, se establecen los siguientes plazos, para los siguientes subámbitos, conforme a las determinaciones del Plan Parcial:

#### **1) Unidad de Ejecución 7.1**

Para el desarrollo de esta unidad se contempla un plazo de dos años, a contar desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización. En este periodo se acometerá la urbanización de la U.E.7.1, así como la edificación de las parcelas números 1 y 2.

- a) El Programa de Actuación Urbanizadora para el ámbito de la Actuación Integrada "A.I. 7" se presentará documento para su aprobación de forma simultánea con la aprobación del Plan Parcial, a lo que se da cumplimiento con el presente documento.
- b) El Convenio de Concertación de la Unidad de Ejecución 7.1 deberá ser propuesto y presentado ante el Ayuntamiento en el plazo de 1 mes, a partir de la aprobación definitiva del anteriormente referido Programa de Actuación Urbanizadora.
- c) La Constitución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 7.1, si ello fuera necesario, deberá llevarse a cabo en el plazo de 1 mes, a contar desde la firma del anteriormente referido Convenio de Concertación.

- d) El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 7.1. deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Ormaiztegi, en el plazo de 2 meses contados a partir de la suscripción del anteriormente referido Convenio de Concertación.

2) Unidad de Ejecución 7.2

El desarrollo de esta segunda unidad se llevará a cabo en el plazo de dos años adicionales a la anterior. Se acometerá la urbanización de la U.E.7.2, así como la edificación de las parcelas números 3 y 4 de esta U.E.

- a) El Convenio de Concertación de la Unidad de Ejecución 7.2 deberá ser propuesto y presentado ante el Ayuntamiento en el plazo de 1 mes contados desde que se finalice la fase anterior, correspondiente a la U.E.7.1.
- b) La Constitución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 7.2, si ello fuera necesario, deberá llevarse a cabo en el plazo de 1 mes, a contar desde la firma del anteriormente referido Convenio de Concertación.
- c) El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 7.2. deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Ormaiztegi, en el plazo de 2 meses contados a partir de la Constitución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 7.2.

3) Unidad de Ejecución 7.3.

El desarrollo de esta tercera unidad se llevará a cabo en el plazo de dos años adicionales a la anterior. Se acometerá la urbanización de la U.E.7.3, así como la edificación de las parcelas números 5, 6 y 7 de esta U.E.

- a) El Convenio de Concertación de la Unidad de Ejecución 7.3 deberá ser propuesto y presentado ante el Ayuntamiento en el plazo de 1 mes contados desde que se finalice la fase anterior, correspondiente a la U.E.7.2.

- b) La Constitución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 7.3, si ello fuera necesario, deberá llevarse a cabo en el plazo de 1 mes, a contar desde la firma del anteriormente referido Convenio de Concertación.
- c) El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 7.3. deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Ormaiztegi, en el plazo de 2 meses contados a partir de la Constitución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 7.3.

4) Unidad de Ejecución 7.4.:

El desarrollo de esta cuarta unidad se llevará a cabo en un plazo de dos años adicionales a la anterior, en la que se acometerá la edificación de las parcelas unifamiliares 8, 9, 10, 11 y 12, así como la urbanización de la U.E.7.4.

- a) El Convenio de Concertación de la Unidad de Ejecución 7.4 deberá ser propuesto y presentado ante el Ayuntamiento en el plazo de 1 mes, contados desde que se finalice la fase anterior, correspondiente a la U.E.7.3.
- b) La Constitución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 7.4, si ello fuera necesario, deberá llevarse a cabo en el plazo de 1 mes, a contar desde la firma del anteriormente referido Convenio de Concertación.
- c) El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 7.4. deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Ormaiztegi, en el plazo de 2 meses contados a partir de la Constitución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 7.4.

*Nota: La delimitación de las cuatro unidades de ejecución, se plantea cumpliendo los requisitos establecidos al efecto por el art. 144 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y específicamente se respeta la obligación consistente en que la edificabilidad urbanística media de cada unidad de ejecución no difiere en más de un 5%. Se adjunta tabla justificativa en el apartado 3.4.1. de esta misma memoria.*

## **2.5. PLAZOS PARA LA URBANIZACIÓN Y CESIÓN DE LAS OBRAS Y TERRENOS.**

En este apartado se distinguen dos actuaciones: Por una parte, lo que propiamente constituye la elaboración y presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización, que será aportado en el plazo máximo de seis meses, a contar de la aprobación definitiva del presente Programa (sin perjuicio de que incluso pueda presentarse con anterioridad), y por otra, la ejecución de las obras, que se desarrollarán con arreglo a las siguientes previsiones:

### **- 1ª Fase:**

En esta primera fase, para la que se contempla un plazo de dos años, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se acometerá la edificación de la Unidad de Ejecución 7.1, esto es, de las parcelas números 1 y 2, el vial principal que conecta la C/ Zumarralde con el aparcamiento ubicado junto al polideportivo municipal y la simultánea urbanización – aceras, aparcamientos, zonas verdes, etc -

### **- 2ª Fase:**

Para el desarrollo y ejecución de esta segunda fase, también se contempla un plazo de dos años, en este caso el cómputo se iniciará cuando finalice el anterior, si bien cabe que la terminación de aquella fase se superponga con el inicio de ésta, en la que se acometerá la Unidad de Ejecución 7.2. Se trata de las parcelas 3 y 4, el espacio de plaza, el equipamiento comunitario y la simultánea urbanización – viales, bidegorri, aceras, aparcamientos, zonas verdes, etc –

### **- 3ª Fase:**

Para el desarrollo y ejecución de la tercera fase, al igual que las fases anteriores, también se contempla un plazo de dos años. El cómputo se iniciará cuando finalice la fase 2, si bien cabe que la terminación de aquella fase se superponga con el inicio de ésta. En la fase 3 se acometerá la Unidad de Ejecución 7.3, es decir, de las parcelas 5, 6 y 7, el vial que conecta la C/ Zumarralde con el vial principal, el cruce con el vial que conectará con la

Unidad de Ejecución 7.4 y la simultánea urbanización – aceras, aparcamientos, zonas verdes, etc -

- 4ª Fase:

La cuarta y última fase es la correspondiente a la Unidad de Ejecución 7.4. Se trata de las parcelas 8, 9, 10, 11 y 12 de baja densidad, de dos viviendas máximo por parcela, y la simultánea urbanización – aceras, aparcamientos, zonas verdes, etc.

Para el desarrollo y ejecución de esta última fase, al igual que las fases anteriores, también se contempla un plazo de dos años. El cómputo se iniciará cuando finalice la fase 3, si bien cabe que la terminación de aquella fase se superponga con el inicio de ésta.

Por lo que respecta a la cesión de las obras de urbanización a la Administración Municipal, se llevará a cabo en consonancia con las fases detalladas y una vez ejecutadas.

La cesión de los terrenos, en lo que concierne al apartado formal, se llevará a cabo con la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, y en lo que concierne al apartado material, con la recepción por el Ayuntamiento.

## **2.6. PROPUESTA DE LOCALIZACION DE LOS TERRENOS DE CESION AL AYUNTAMIENTO DE ORMAIZTEGI EN CONCEPTO DE PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ORDENACION.**

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el Ayuntamiento de Ormaiztegi tiene derecho a la adjudicación del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística, en términos ponderados, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución.

El valor de dicha adjudicación se establece en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y se materializará en el desarrollo de cada subambito o unidad de ejecución, en los

términos previstos en cada uno de los Proyectos de Reparcelación que habrán de aprobarse.

No obstante, de acuerdo con el apartado 5 del artículo 27 de la Ley /2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en cada subambito o unidad de ejecución no resulta una parcela independiente que pueda adjudicarse al Ayuntamiento de Ormaiztegi en pago del 15% del aprovechamiento urbanístico que le corresponde, por lo que el importe correspondiente podrá sustituirse por el abono en metálico de la cantidad resultante.

De acuerdo con lo anterior, los futuros Proyectos de Reparcelación concretarán y cuantificarán la cesión legalmente establecida a favor del Ayuntamiento de Ormaiztegi correspondiente a cada uno de los subambitos a desarrollar, de forma que una vez cuantificada se procederá a la liquidación oportuna.

A estos efectos, y de forma orientativa, se propone como importe correspondiente al valor del 15% del aprovechamiento lucrativo neto para todo el ámbito la cantidad de 612.436,12 euros, sin perjuicio del importe resultante de la aprobación del Proyecto de Reparcelacion que corresponda.

De forma orientativa y de conformidad con el aprovechamiento lucrativo resultante de cada uno de los subámbitos o unidades de ejecución a definir, el valor de monetización del 15% del aprovechamiento urbanístico neto de todo el ámbito, se distribuye conforme a la siguiente tabla:

SUBAMBITO	% UA TOTAL	VALOR MONETIZACION
U.E. 7.1.	26,6402%	163.154,21 €
U.E. 7.2	26,6402%	163.154,21 €
U.E 7.3	24,2662%	148.614,97 €
U.E.7.4	22,4534%	137.512,73 €
TOTAL	100,0000%	612.436,12 €

## **2.7.- PROGRAMA DE REALOJOS.**

Ni el suelo ni las edificaciones existentes en el ámbito, cuentan con ocupantes o residentes legales ni precarios, por lo que no se dispone en este apartado de ninguna determinación.

### **3.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO - FINANCIERA.-**

#### **3.1.- CRITERIOS PARA LA ASIGNACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización proyectadas en el ámbito se imputarán a las cuatro unidades de ejecución existentes en el Sector 7 "Antonene", distribuyéndose las cargas derivadas de las mismas en proporción al aprovechamiento lucrativo patrimonializable asignado a cada unidad de ejecución.

#### **3.2.-ESTIMACION DE LOS VALORES DEL SUELO, COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN**

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización del ámbito, los correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios exteriores al Sector que resultan precisos tanto para la conexión adecuada de las redes del ámbito a las generales del municipio, así como el resto de conceptos que engloban, de conformidad con el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas a la totalidad del ámbito incluyen tanto las obras propias de urbanización interiores y exteriores como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, así como los costos y gastos que pudieran producirse con motivo de las posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes y derechos afectados por la ordenación urbanística pormenorizada propuesta.

##### **3.2.1. Obras de urbanización.**

De conformidad con el Anteproyecto de Urbanización, elaborado en enero de 2013 por "FIARK ARQUITECTOS SLP", el coste de las obras de urbanización "internas" asciende a 1.499.000,00 €.

El desglose por los distintos capítulos y partidas que componen las mismas, se describen en el apartado "4.9 de presupuesto de las obras de urbanización" de esta misma memoria.

### 3.2.2. Otras cargas de urbanización.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.e), f) y g) de la Ley Autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en el desarrollo y ejecución del ámbito territorial del SECTOR 7-ANTONENE DE ORMAIZTEGI han de tener la consideración de cargas de urbanización a costear por el desarrollo propuesto, entre otros, los siguientes conceptos:

a) Redacción de proyectos técnicos y urbanísticos, y publicación de anuncios preceptivos en su tramitación administrativa.

.- Plan Parcial:	10.000,00 euros.
.- Estudio geológico-geotécnico:	7.000,00 euros.
.- Estudio topográfico:	3.000,00 euros.
.- Programa de Actuación Urbanizadora:	10.000,00 euros.
.- Valoración edificaciones fuera de ordenación:	3.000,00 euros.
.- Proyectos de Reparcelación:	40.000,00 euros.
.- Anteproyecto de Urbanización del Sector:	15.000,00 euros.
.- Proyectos de Urbanización:	45.000,00 euros.
.- Dirección de las obras de urbanización:	45.000,00 euros.
.- Registro de la Propiedad:	8.000,00 euros.
.- Publicación de anuncios preceptivos:	3.000,00 euros.

**.- Subtotal: 189.000,00 euros.**

b) Indemnizaciones.

En el ámbito del Sector existen una serie de edificaciones declaradas fuera de ordenación. Dichas edificaciones constituyen el soporte de diversas viviendas, que han de ser objeto de la debida atención desde el punto de vista de las indemnizaciones correspondientes a sus respectivos titulares y/u ocupantes legales.

La estimación, en estos momentos de la cuantía correspondiente al conjunto de dichos conceptos no contempla indemnización alguna por ser las edificaciones existentes propiedad de los promotores del sector.

c) Otras cargas

Para el desarrollo de la urbanización, se contempla el derribo de la pasarela existente desde la casa C/Gabirialde nº5, por capacidad insuficiente, como consecuencia de las indicaciones al respecto realizadas por Ur agentzia, en una de las alegaciones presentadas.

Se valora dicho derribo en **10.000€**

### **3.2.3. Total importe de las cargas de urbanización.**

En atención a lo referido en los dos anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de **1.698.000,00 euros**, de conformidad con el siguiente desglose:

* Obras de urbanización:	1.499.000,00 euros.
* Redacción de proyectos técnicos y publicaciones y otras cargas:	199.000,00 euros.

### **3.4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.**

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la ordenación urbanística propuesta resulta necesaria la evaluación de las cargas de urbanización y su repercusión respecto de la edificabilidad urbanística prevista.

Conforme a lo referido en el apartado anterior, las cargas de urbanización imputables al denominado SECTOR 7-ANTONENE DE ORMAIZTEGI, ascienden a 1.698.000,00 euros.

En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de una cifra estimativa, pendiente de una mayor y progresiva concreción a través de los proyectos urbanísticos necesarios para su futura materialización: los preceptivos Proyecto o Proyectos de Urbanización y Proyecto o Proyectos de Reparcelación.

Atendiendo a dichas circunstancias, la repercusión de las previsibles cargas de urbanización respecto de la edificabilidad urbanística ponderada que, conforme a la legislación urbanística debe asumir dichas cargas, así como la viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto responde al siguiente proceso:

#### **3.4.1. Estimación de la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de edificabilidad ponderada a asumir dichas cargas.**

De conformidad con lo considerado en el apartado 3.2.3. de este Estudio de viabilidad económico-financiera, la estimación de las cargas de urbanización queda fijada en la cuantía de 1.698.000,00 euros.

Esta cantidad en el estudio cuya tabla se adjunta se desglosa en el concepto de urbanización por un valor de 1.499.000,00€, y la redacción de proyectos se

incluye en el concepto honorarios.

Dicha cuantía arroja una repercusión media de cargas de urbanización por unidad de edificabilidad ponderada que ha de asumir dichas cargas de:

- Edificabilidad ponderada total: 21.935,58 m2(t)uc.
- Edificabilidad ponderada a asumir cargas (85%): 18.645,24 m2(t)uc.
- Repercusión de las cargas de urbanización:

$$Ru = 1.698.000 \text{ euros} / 18.645,24 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 91.07 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

Tabla de justificación de edificabilidad urbanística media.

CALCULO U.A.	PARCELAS RESULTANTES	VIV, TASADAS M2	LOCALES PLANTA BAJA	VIVIENDAS LIBRES	GARAJES TASADOS M2	GARAJES LIBRES M2	U.A.	SUPERFICIE U.E.	U.A/M2
UNIDAD DE EJECUCION 7.1	1 Y 2	4792	984		2016		5843,68	7802,92	<b>0,7489</b>
UNIDAD DE EJECUCION 7.2	3 Y 4	4792	984		2016		5843,68	7725,04	<b>0,7565</b>
UNIDAD DE EJECUCION 7.3	5, 6 Y 7	4746,75			3201		5322,93	6796,27	<b>0,7832</b>
UNIDAD DE EJECUCION 7.4	8, 9, 10, 11 Y 12			1948,75		1231	4925,29	6443,77	<b>0,7643</b>
TOTAL		14330,75	1968	1948,75	7233	1231	21935,58		
Coeficiente ponderación		1	0,7	2,3	0,18	0,36			
U.A		14330,75	1377,6	4482,125	1301,94	443,16	21935,58	28768,00	

### 3.4.2. Relación entre la repercusión de las cargas de urbanización y el valor de repercusión del suelo urbanizado.

Dado el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante para la unidad de edificabilidad ponderada referida al uso característico, que en aplicación del método residual estático contenido en la Orden ECO/805/2003, asciende a 263.54 euros/m2(t)uc (valor residual estático del suelo + cargas urbanización / edificabilidad ponderada total), las cargas de urbanización se sitúan dentro de dicha cifra, lo que muestra la viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto, dejando un valor de repercusión del suelo de 172.47 euros/m2(t)uc.

En consecuencia, y a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo resultante, la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan viables económicamente.

### ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DE VIABILIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL SECTOR 7 - ANTONENE DE ORMAIZTEGI

#### INGRESOS O VALOR DE MERCADO

		M2/UTIL	PVP/M2 UTIL	PVP
<b>LIBRES</b>				
VIVIENDAS		1.623,96	2.049,64	3.328.533,37
GARAJES		1.160,00	600,00	696.000,00
TRASTEROS			400,00	0,00
<b>TASADAS</b>				
VIVIENDAS		11.023,63	1.897,29	20.915.000,92
GARAJES		4.803,00	531,24	2.551.545,72
TRASTEROS		816,00	531,24	433.491,84
LOCALES PB		1.500,00	904,20	1.356.300,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>				<b>29.280.871,85</b>

#### GASTOS O COSTES DE CONSTRUCCION

		M2/CONST	PVP/M2	PVP
<b>LIBRES</b>				
VIVIENDAS		1948,7	750	1.461.525,00
GARAJES		1160	350	406.000,00
TRASTEROS				
<b>TASADAS</b>				
VIVIENDAS		14.330,75	800,00	11.464.600,00
GARAJES		6.404,00	350	2.241.400,00
TRASTEROS		900,00	350	315.000,00
LOCALES PB		1.968,00	350	688.800,00
<b>URBANIZACION</b>				<b>1.499.000,00</b>
<b>HONORARIOS</b>				<b>199.000,00</b>
<b>LICENCIAS Y TASAS</b>				<b>647.352,78</b>
<b>IMPUESTOS NO RECUPERABLES</b>				<b>554.505,67</b>
<b>PRIMAS Y SEGUROS</b>				<b>188.411,67</b>
<b>GASTOS ADMINISTRACION</b>				<b>217.266,88</b>
<b>OTROS GASTOS</b>				<b>44.545,45</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>				<b>19.927.407,45</b>

### **CALCULO DEL VALOR RESIDUAL ESTATICO DEL SUELO**

FORMULA DE CALCULO:	$F=V_m \times (1-b) - C_c$	
<b>VALOR DEL SUELO =</b>	<b>4.082.907,47</b>	
Vm= Valor de mercado b= Coeficiente Cc= Costes de construcción, incluida urbanización F= Valor residual estático del suelo		
<u>notas:</u> 1º.- El coste de construcción de vivienda está ponderado, considerando el de los anejos. 2º.- Aplicando la fórmula de la ORDEN ECO 805/2003 de 27 de marzo.		

### **CALCULO DE VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANISTICO**

FORMULA	$V=V_m/(C_c+F)$
<b>INDICE DE VIABILIDAD</b>	
<b>=</b>	<b>1,22</b>

En consecuencia el valor del 15% del suelo urbanizado que le corresponde en el ámbito al Ayuntamiento de Ormaiztegi asciende a 612.436,12 €

#### **4.- CONTENIDO TECNICO - URBANISTICO.-**

##### **4.1.- ESQUEMA DE URBANIZACION DESCRITO CON EL GRADO DE DESARROLLO DE UN ANTEPROYECTO**

La nueva ordenación del Sector crea un nuevo eje principal, viario, peatonal y de bidegorri, que une las áreas Erdialdea y Zubipe. Este vial conecta la C/ Zumarralde con el aparcamiento ubicado junto al polideportivo municipal.

Junto a este eje, y ubicado en la zona central del Sector se genera un espacio de plaza, de dimensiones importantes y se prevé un espacio para nuevo equipamiento local.

Además se crean viales de carácter secundario que dan servicio al nuevo desarrollo residencial proyectado.

Se posibilita la construcción de aproximadamente 146 nuevas viviendas (si bien podrá incrementarse hasta un máximo de 160 viviendas), de las que 136 serán en régimen tasada de la modalidad de vivienda de protección municipal del régimen general y las 10 viviendas restantes serán de promoción libre.

Las edificaciones para las viviendas tasadas son bloques lineales que se disponen en la zona más baja de forma paralela a los nuevos viales. Son en total 7 bloques, con 22 viviendas permitidas en los bloques de las parcelas 1,2 3 y 4 y 16 viviendas en los bloques de las parcelas 5, 6 y 7.

Las viviendas libres, se ubicarán en la zona de talud existente en el extremo Noreste del Sector. Se trata de 10 viviendas, dos en cada parcela.

##### **4.2.- RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO PROPIOS DE LA URBANIZACION**

La información básica sobre el estado actual de las redes de servicios públicos ha sido facilitada por los Servicios Técnicos Municipales en el caso de las redes de Abastecimiento y Saneamiento, mientras que el resto de información ha sido facilitada por las Empresas suministradoras (Telefónica, Euskaltel, Natur Gas, Iberdrola), según la documentación gráfica.

Actualmente, la red de saneamiento de fecales y pluviales y las redes de alumbrado, telefonía y Gas Natural, llegan hasta los bordes Este en la C/ Zumarralde y Sur en la C/ Gabirialde, pero no entran en el Sector.

Existe una red aérea de Media Tensión que atraviesa el Sector de este a oeste y la red de abastecimiento municipal de agua también atraviesa el Sector, tanto en Alta como en Baja.

-Red de Abastecimiento de Alta

Existe una caseta de derivación de la red de Abastecimiento de Alta el extremo este, desde el mismo parten y llegan varias redes de alta.

-Red de Abastecimiento de Baja

Una línea de abastecimiento de Baja atraviesa el Sector de Norte a Sur por su parte central, esta línea da servicio a un edificio residencial que existe en la C/ Zumarralde y se une a la red existente en la C/ Gabirialde.

Los suministros para la prestación de los diferentes servicios, se han contrastado con las diferentes empresas de suministro, tanto a nivel de abastecimiento y saneamiento de aguas, así como a nivel de suministro de energía eléctrica y redes de infraestructuras.

### **4.3.- CARACTERISTICAS BASICAS DE LA RED DE EVACUACION DE AGUAS**

#### **4.3.1.- RED DE FECALES**

Siguiendo las directrices de Aguas de Gipuzkoa, se han diseñado redes separativas, con circulación independiente de aguas fecales y pluviales.

Las tuberías a instalar serán de P.V.C.-U, color gris claro, según norma UNE 53962 EX y diámetro 315 mm.

Las acometidas se proyectan también con tubería de P.V.C. color teja y diámetro 160 y 200 mm.

Se han previsto dos tipos de acometidas unas que conectan a pozo de registro y otras que conectarán directamente a red, estas últimas se realizarán con piezas especiales "CLICK" de P.V.C.

Las acometidas serán rectas sin codo, ni curvas y su pendiente mínima será del 1%. En las acometidas se instalará una arqueta de arranque junto al límite exterior de la propiedad; ésta arqueta tendrá unas dimensiones de 0,40 x 0,40 m. y será de hormigón.

Se proyectan dos conducciones de fecales que recogen las aguas de la nueva ordenación y bajan por los nuevos viales hasta conectarse con la red existente en la C/ Zumarralde.

#### **4.3.2.- RED DE PLUVIALES**

La evacuación de las aguas de lluvia se realizará mediante sumideros dispuestos en la calzada. Tanto los sumideros como las canaletas desaguarán a tuberías de P.V.C según norma UNE 53962 EX para diámetros igual o inferior a 500 mm.

Los sumideros y las canaletas se conectarán a los pozos de registro mediante tubería de P.V.C. de 200 mm. de diámetro.

El trazado de la red de pluviales discurrirá en general bajo la calzada o bajo el aseo de borde de río con el fin de no interferir con otros servicios.

Al igual que en la red de fecales se han instalado pozos de registro en los inicios de los ramales, en los puntos de quiebro y en las de unión de dos o más ramales. Los pozos de registro serán de hormigón armado prefabricado.

Para tuberías de  $\phi \leq 400$  mm. el diámetro de los pozos es de 1,00 m. y el espesor de las paredes de 12 cms.

Las juntas entre anillos prefabricados deberán incorporar una junta estanca.

La boca de acceso al pozo será de diámetro 600 mm., cerrada con tapa de fundición nodular normalizada.

El acceso al interior del pozo se efectuará mediante pates normalizados puestos en obra "in-situ" y con separación entre ellos de 30 cms.

En todos los pozos deberán formarse en el fondo de la base una cuna o mediacaña hasta el eje del colector, de forma que encauce los vertidos en su pase a través del pozo.

Las tuberías de P.V.C. serán de color gris claro según norma UNE 53962 EX y las tuberías de hormigón armado serán de la clase II y espesor B y cumplirán la norma ASTM C-76.

Se prevén las conducciones de pluviales paralelas y apoyadas en los viales que se conectan a través de la acera este de la parcela de equipamiento y se llevan al río existente al otro lado de la C/ Gabirialde en su mayor parte. El tramo menor restante evacua hacia la Calle Zumarralde.

#### **4.4.- CAPACIDAD DE LA RED VIARIA PREVISTA, INCLUIDOS LOS APARCAMIENTO DE VEHICULOS.**

La capacidad de la red viaria está garantizada. El nuevo vial principal da continuidad a la C/Zumalakarregi, conformándose un eje viario que une las áreas Erdialdea y Zubipe.

Las soluciones a nivel de tráfico interno han sido consensuadas con el departamento de tráfico del ayuntamiento de Ormaiztegi, disponiendo las circulaciones necesarias para garantizar un acceso y salida en todos los sentidos de una forma ordenada.

El número de aparcamientos resultante se considera suficiente, superando los estándares fijados. Se garantizando un número total aproximado de 376 plazas de aparcamiento tanto en superficie como soterradas.

#### **4.5.- PREVISIONES SOBRE LA IMPLANTACION DE LOS RESTANTES SERVICIOS PROPIOS DE LA URBANIZACION.**

##### **4.5.1.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA**

Siguiendo las indicaciones y criterios de dimensionamiento de la Compañía suministradora de energía se ha diseñado una red que consta de tres partes:

##### **4.5.1.1 Red de baja tensión**

Se ha dispuesto unas redes lineales que partirán desde el centro de transformación hasta cada una de las parcelas de viviendas y equipamientos.

#### **4.5.1.2 Centro de transformación**

Las nuevas necesidades del Sector hacen necesarios dos Centros de Transformación elevados al que dará servicio la red de media Tensión que llega soterrada al punto de conexión y vuelve al mismo.

#### **4.5.1.3 Red de media tensión**

Se desvía la red de Media Tensión de 13,2 KV que atraviesa aéreamente el Sector. El nuevo trazado de esta línea quedará soterrado.

#### **4.5.2.- RED DE ALUMBRADO**

Se ha proyectado una red de alumbrado público siguiendo las directrices del Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior (Real Decreto 1890/2008) así como las Instrucciones complementarias sobre actuaciones de reducción de consumo energético en las instalaciones de alumbrado exterior (3/2010 – 19 mayo 2011).

Siguiendo los criterios marcados por los técnicos del ayuntamiento de Ormaiztegi se opta por lámparas de sistema LED o de alto rendimiento para toda la instalación.

Se propone una red nueva de alumbrado con el fin de garantizar unos niveles de uniformidad y luminotecnia adecuados en toda la urbanización con un sistema LED con lámpara de 42W de potencia y 2601 lúmenes de flujo inicial sobre columna de 4 m en áreas peatonales y sistema LED con lámpara de 58W de potencia y 5377 lúmenes de flujo inicial sobre columna de 7,5m de altura en áreas viarias

#### **4.5.3- TELEFONIA**

La red de Telefónica existente bordea el Sector. Se realizará la conexión a la red en dos puntos de la C/ Zumarralde, y la nueva red discurrirá de manera subterránea bajo las aceras siguiendo el trazado de las mismas.

Las acometidas para dar servicio a los diferentes edificios residenciales se harán directamente desde esta nueva red proyectada. Las acometidas serán independientes para cada parcela.

Como es habitual en este tipo de actuaciones, la C.T.N.E. suministrará los tubos de las conducciones e instalará por su cuenta el cableado.

#### **4.5.4.- RED EUSKALTEL**

El trazado de la nueva red de Euskaltel será paralela a la de Telefónica, así las acometidas para dar servicio a los diferentes edificios se hará paralelamente a las de Telefónica y directamente desde la nueva red proyectada. Las acometidas serán independientes para cada parcela.

Como es habitual en este tipo de actuaciones, la Euskaltel suministrará los tubos de las conducciones e instalará por su cuenta el cableado.

#### **4.5.5.- RED DE GAS**

El suministro de gas al Sector 7 Antonene se apoya en la red existente. Se ha proyectado una canalización de gas que discurrirá por los nuevos viales con conducciones de PE DN 110 y PE DN 90 para dar servicio a los nuevos edificios de uso residencial. La nueva canalización se conectará a la red existente de PE DN 110 en dos puntos en la C/ Zumarralde y por otra en la C/ Gabirialde.

#### **4.6.- CARACTERISTICAS DE LA RED DE DISTRIBUCION DE AGUAS**

-Abastecimiento en alta:

Será necesario desviar la red de alta que desciende del extremo noreste del Sector hacia la caseta de derivación.

El resto de la red de alta se mantiene.

-Abastecimiento en baja:

La red de abastecimiento propuesta se configura a partir de la existente. Se anulará el tramo del conducto de diámetro 125 FC que atraviesa el sector.

Para el correcto suministro de agua se propone una red en anillo que se conecta en dos puntos a la red existente: uno en la C/ Zumarralde y dos en la C/ Gabirialde. La red discurre por los nuevos viales propuestos, cerrando el anillo. Las acometidas a la nueva ordenación se realizarán desde los nuevos viales proyectados.

La conducción será de fundición dúctil de diámetro 200 mm y 125 mm.

Las tuberías proyectadas serán de fundición dúctil, fabricada según normas UNE-EN 545 e ISO 2531, tendrán revestimiento interior con mortero de cemento y tratamiento exterior zincado y pintura bituminosa.

Para los diámetros comprendidos entre D80 y D600 mm., inclusive, deberá adoptarse la tubería con un espesor de pared correspondiente a  $K = 9$ .

La junta entre tubos será automática flexible con aro de goma el cual cumplirá la Norma ISO 4633.

El diámetro mínimo a utilizar en la red será de 80 mm., salvo ramales que abastezcan a una o dos acometidas que, previo estudio, podrán reducirse a D 63 mm.

Se ha situado un desagüe en el punto bajo y garantizar el vaciado de la tubería. Se conectarán a la red de pluviales.

La situación de los hidrantes se realizará de acuerdo con la CTE-DB-SI. Serán del modelo bajo rasante, conectándose a la red mediante derivación de 100 mm. Se alojarán en una arqueta de registro de 0,60 x 0,60 m. interior construida en hormigón.

La boca de riego será de 40 mm. de diámetro, con base roscada y accionamiento mediante columna. Se conectarán a la red que abastece a la urbanización.

#### **4.7.- CONEXIÓN E INTEGRACION ADECUADA DE LA URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES CON LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS, LAS COMUNICACIONES Y DEMAS SERVICIOS.**

Las principales redes de infraestructuras se conectarán con las actuales, realizándose para ello las obras de urbanización complementarias necesarias, para garantizar un encuentro correcto de las mismas.

Así mismo se realizará las correspondientes obras complementarias de urbanización para garantizar la correcta conexión con los viales existentes.

Ç

#### **4.8.- MEMORIA DE CALIDADES RELATIVAS A LAS PRINCIPALES OBRAS Y ELEMENTOS DE URBANIZACION Y EDIFICACION A EJECUTAR.**

Las terminaciones a nivel global de la nueva urbanización a ejecutar serán las siguientes:

- El pavimento de plaza estará formado por la combinación de de losas de piedra caliza de color gris de dimensiones 40x60x3 cm. con acabado abujardado natural.
- Las aceras de la urbanización y los viales de coexistencia serán de baldosa hidráulica 20 x 20cm y 3,5 cm de espesor. La solera de hormigón armado sobre la que se apoya será de 10cm en aceras y de 25 cm en viales de coexistencia para garantizar un correcto uso de los mismos.
- Todos los pasos de peatones son elevados. La "franja señalizadora" de itinerario peatonal, se ejecutará mediante baldosas hidráulicas de 20x20x3,5cm con protuberancias de 25 mm de diámetro, 6 mm de altura y 67 mm. de separación entre sus centros o similar.
- Los bordillos de las aceras serán de granito de dimensiones 70x25x20, con el borde biselado. Los bordillos de jardín o de los alcorques serán de hormigón prefabricado de 40x20 de 10 o 5 cm de ancho.
- El bidegorri será de aglomerado asfáltico rojo sobre solera de hormigón de 15cm.
- El resto de viales rodados se realizará con aglomerado asfáltico.
- El tratamiento de las zonas ajardinadas consistirá en la siembra de césped, plantación de especies arbustivas y arbóreas. La selección de dichas especies se consensuará concón la empresa de mantenimiento de la jardinería del ayuntamiento de Ormaiztegi.

Las calidades a nivel global de las edificaciones a ejecutar serán las siguientes:

- La estructura se formará con muros, pilares y forjados o losas de hormigón armado.
- Los acabados de las fachadas se combinarán entre ladrillo caravista, monocapa o raseo pintado y revestido con piedra, en las zonas definidas en planos.
- La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puertas-ventana de aluminio lacado con rotura de puente térmico y doble acristalamiento tipo Climalit. Las persianas serán igualmente de aluminio lacado.
- Las barandillas exteriores serán de vidrio y/o acero inoxidable.
- Las cubiertas serán de teja mixta, con ventanas velux para la iluminación de las estancias de bajocubierta.

#### 4.9.- PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

CAPITULO 1:	DEMOLICIONES	30.628,35 €
CAPITULO 2:	MOVIMIENTO DE TIERRAS	154.593,25 €
CAPITULO 3:	REDES DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO	133.642,56 €
CAPITULO 4:	RED DE FECALES	34.835,23 €
CAPITULO 5:	RED DE PLUVIALES	75.530,09 €
CAPITULO 6:	RED DE ENERGIA	130.417,08 €
CAPITULO 7:	RED DE ALUMBRADO Y RED CONTENEDORES	104.290,66 €
CAPITULO 8:	RED DE GAS	15.858,63 €
CAPITULO 9:	RED DE TELECOMUNICACIONES	43.006,46 €
CAPITULO 10:	PAVIMENTOS Y FIRMES	486.192,20 €
CAPITULO 11:	MOBILIARIO, SEÑALIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO	147.856,90 €
CAPITULO 12:	JARDINERIA	37.335,15 €
CAPITULO 13:	TRABAJOS CONEXIÓN A URB EXISTENTE	23.713,65 €
CAPITULO 14:	GESTION DE RESIDUOS	36.879,30 €
CAPITULO 15:	SEGURIDAD Y SALUD	29.230,50 €
CAPITULO 16:	CONTROL DE CALIDAD	14.990,00 €

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN** **1.499.000,00 €**

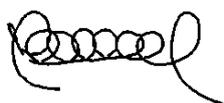
Donostia-San Sebastián, Febrero de 2.015

Los Arquitectos:

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.

**FERNANDO GARATE**

**UNAI ALDAMA**



El Abogado:

Imanol Zabala