

PLAN PARCIAL AIU AL_19. LANDARRO.

DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION.

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA ACORDADA CON FECHA DE 26 DE FEBRERO DE 2.010

DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

INDICE

DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN 1

1	CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	3
2	REGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	3
3	PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	3
4	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	4
5	EDIFICABILIDAD PONDERADA Y EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO.....	5
6	EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.....	8

1 CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La ejecución de la ordenación establecida en el planeamiento requerirá la realización de las actuaciones previstas en el art. 131 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En particular, para el desarrollo de la actividad de ejecución será necesaria la redacción de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) con el contenido y determinaciones establecidos en los artículos 153 y 154 de la Ley 2/2006.

Según lo establecido en la Modificación del PGOU relativa a las áreas A.I.U. AL.24 Auditiz Akular, A.I.U. AL.19 Landarro y MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Illumbe), el PAU que habrá de formularse será único y abarcará la totalidad de los terrenos de los citados ámbitos.

La delimitación de la unidad o unidades de ejecución se realizará en el PAU con las condiciones y el procedimiento establecidos en los artículos 144 y 145 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

2 RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

La unidad o unidades de ejecución se desarrollarán en régimen de ejecución pública, correspondiendo al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián la elección del sistema de actuación entre los previstos para dicho régimen.

3 PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

De acuerdo con lo previsto por el art. 135 de la Ley 2/2006, para la ejecución de la ordenación establecida en el presente Plan Parcial será necesaria la formulación y aprobación previa de un Programa de Actuación Urbanizadora, que con arreglo a lo establecido en la Modificación del PGOU relativa a las áreas A.I.U. AL.24 Auditiz Akular, A.I.U. AL.19 Landarro y MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Illumbe) será único para la totalidad de los terrenos de los citados ámbitos.

El PAU deberá contener los extremos establecidos por los arts. 153 y 154 de la Ley 2/2006, incluyendo en especial las siguientes determinaciones:

- Delimitación de la unidad o unidades de ejecución.
- Determinación del sistema de actuación en régimen de ejecución pública
- Definición de las obras de urbanización, con el contenido establecido en el artículo 153 de la Ley 2/2006

- Determinación de las cargas de urbanización, incluidos en su caso los gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, con estimación aproximada de su coste
- Programación temporal de ejecución de las obras de urbanización y edificación
- Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, libre de cargas, correspondientes al 15% de la edificabilidad urbanística total.
- Programa de realojos, incluyendo la relación de viviendas y las personas que tuvieran derecho a realojo, así como de las viviendas y edificabilidades urbanísticas sobre las que se prevea materializar el realojo
- Valoración de la totalidad de bienes y derechos objeto de la actuación, deducida del estudio de viabilidad económico-financiera, que tenga en consideración tanto la valoración de los aprovechamientos y la estimación de las cargas de urbanización como la programación temporal de la actuación.

El PAU deberá formularse en un plazo máximo de un mes partir de la aprobación definitiva de los planes parciales relativos a los sectores Auditiz Akular y Landarro.

4 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La ejecución de la urbanización requerirá la formulación y aprobación del Proyecto de Urbanización y de los proyectos de obras correspondientes a los sistemas generales incluidos en el área A.I.U. AL.19 Landarro

Los promotores de la actuación deberán costear las obras de urbanización completa del sector, incluyendo en particular las siguientes actuaciones:

- Obras de movimiento de tierras necesario para la actuación, descritas en el apartado 8. "Descripción de la ordenación propuesta" del documento A. Memoria de este Plan Parcial.
- Obras de urbanización básica de la red viaria y de aparcamientos del sector, delimitadas en el plano II.3 "Red viaria aparcamiento.Planta".
- Obras de urbanización complementaria del interior de las manzanas edificables, delimitadas en el plano II.6 "Condiciones de gestión y ejecución".
- Obras de la red de saneamiento, de suministro de agua y de energía, telecomunicaciones y cualesquiera otras que estuvieran previstas por la ordenación.

- Urbanización del Parque de Molinao (SG-EV), en la parte incluida en el sector
- Ejecución del sistema general viario Txingurri-Las Mercedes en el tramo incluido en el sector

5 EDIFICABILIDAD PONDERADA Y EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO

Superficie del ámbito a efectos del cálculo de la edificabilidad media

La Ley 2/2006 define como edificabilidad media de un ámbito territorial determinado el cociente de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie de dicho ámbito, incluyendo en dicha superficie la de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales adscritos o incluidos en el ámbito territorial.

La Modificación del P.G.O.U. referente a las áreas de intervención urbanística “AL.24 Auditz Akular”, “AL.29 Landarro” y “MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Illumbe)” delimita el sector Landarro, adscribiéndole los siguientes terrenos destinados a sistemas generales

	Sistema general	m²(s)
Zona Parque empresarial o tecnológico		157.082
Sistemas generales	Vía urbana/SG	31.810
	Parque urbano/SG	125.152
Total ámbito		314.044

Con los ajustes derivados de la ordenación detallada establecida por el presente documento, las superficies resultantes son las siguientes:

	Sistema general	m²(s)
Zona Parque empresarial o tecnológico		159.668,12
Sistemas generales	Vía urbana/SG	46.749,69
	Parque urbano/SG	107.626,19
Total ámbito		314.044

Coeficientes de ponderación entre los usos lucrativos del sector

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 56.f de la Ley 2/2006, corresponde al presente Plan Parcial el establecimiento de los coeficientes de ponderación entre los usos lucrativos del sector, que no obstante podrán ser actualizados en su caso por el instrumento de equidistribución.

La Modificación del PGOU referente a las áreas de intervención urbanística “AL.24 Auditz Akular”, “AL.29 Landarro” y “MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Illumbe)” establece con carácter orientativo el coeficiente de ponderación aplicable al sector, si bien referido únicamente a la edificabilidad sobre rasante.

Por otro lado, el Estudio Económico-Financiero de la Revisión del PGOU aprobada inicialmente incluye una propuesta orientativa de los coeficientes de ponderación para todos los barrios del municipio, tanto para la edificabilidad sobre rasante como bajo rasante. En lo referente al barrio de Altza, el coeficiente propuesto para el uso “Industrial” (que podemos considerar equivalente al de “Parque empresarial o tecnológico” o de “Actividades Económicas” establecido para el sector Landarro) sobre rasante es inferior al establecido por la Modificación del Plan

En ambos casos el coeficiente propuesto está referido al uso de VPO, considerado como uso característico en ambos documentos.

Los usos lucrativos ordenados en el presente Plan Parcial se limitan al uso de Actividades Económicas, con una edificabilidad máxima de 90.000 m²(t) sobre rasante y 54.000 m²(t) bajo rasante, por lo que debe adoptarse como uso característico del sector el referente a la edificabilidad de Actividades Económicas sobre rasante, con coeficiente de ponderación 1.

A partir de dicha referencia, el coeficiente de ponderación del uso bajo rasante debe establecerse en función del valor de repercusión del suelo (VRS) estimado para cada uso con arreglo al método residual estático contenido en la Orden ECO/805/2003, con el siguiente resultado:

USO	VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO [euros/m ² (t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Actividades económicas	530,43	1,0
Sótano / Garaje de actividad económica	100,00	0,2

Los coeficientes de ponderación entre los usos de este Plan Parcial y los del Plan Parcial del sector AL-24 Auditz Akular (Altza), son los mismos que los fijados en este último, en el que el uso característico es el de VPO, que se considera el característico del ámbito global Auditz Akular-Landarro, por tanto, coeficiente 1, mientras que el uso del ámbito Landarro se corresponde con el uso de actividades económicas en edificación exenta, que tiene un coeficiente de ponderación de 2,1 -el bajo rasante, 0,4-. Los coeficientes de ponderación entre usos podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

Edificabilidad ponderada

Con arreglo a los referidos coeficientes de ponderación, y de acuerdo con la ordenación establecida en el presente Plan Parcial, la edificabilidad ponderada total es de 97.020 m²(t) u.c., siendo el uso característico el de Actividades Económicas (AE):

Uso	Edificabilidad urbanística. [m ² (t)]	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada [m ² (t)uc]
Actividades económicas	90.000,00	1,0	90.000,00
Sótano / Garaje de actividad económica	54.000,00	0,2	10.800,00
Total	144.000,00	--	100.800,00

Cálculo de la edificabilidad media:

Zona Parque empresarial o tecnológico m ² (s):	159.668,12
Sistemas generales (SG) incluidos m ² (s):	154.375,88
Total ámbito A.I.U. AL.19:	314.044
Edificabilidad ponderada (Ep) m ² (t)u.c.	100.800
Edificabilidad media m ² (t) u.c./ m ² (s)	0,32097

Con la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial resulta una edificabilidad media ponderada de 0,32097 m²(t) u.c./ m²(s).

6 EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

En el plano I.4.2 "PGOU Condiciones de desarrollo y ejecución", se señalan los edificios, instalaciones y usos existentes antes de la entrada en vigor de este Plan Parcial y disconformes con sus determinaciones.

Se diferencian las siguientes categorías:

- a) Edificios, construcciones y usos fuera de ordenación y que deberán ser derribados, por quedar incluidos en suelo destinado a sistemas generales y a sistemas locales previstos en la ordenación, o ser incompatible su mantenimiento con la ejecución de la ordenación establecida en el presente documento

Se incluyen las siguientes edificaciones

Edificación	Dirección	Referencia catastral
Caserío Gure Ametsa	Cº Zilargiñene 24	03DI027
Casa Gure Izarra	Cº Zilargiñene 39	03DI028
Caserío Iparragirre	Cº Zilargiñene 28	03DI029
Caserío Iparragirre	Cº Zilargiñene 30	03DI031
Caserío Iparragirre	Cº Zilargiñene 32	03DI030
Caserío Iparragirre	Cº Zilargiñene 34	03DI030
Almacenes	Cº Zilargiñene, s/n	sin referencia catastral

- b) Edificios, construcciones y usos disconformes por el planeamiento, en la que se incluyen aquellos erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Parcial para los que no se prevé su desaparición o no se fija un plazo para la misma

Caserío Justo Enea	Cº de Artxipi 84	03DI033
--------------------	------------------	---------

Donostia / San Sebastián, Mayo de 2.010.

Fdo.: Javier Zubiría Sautu. Arqto.