

**DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

ÍNDICE

1.	CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	1
2.	RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	1
3.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.....	1
4.	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	2
5.	EDIFICABILIDAD PONDERADA Y EDIFICABILIDAD MEDIA DEL AMBITO	2
5.1.	SUPERFICIE DEL ÁMBITO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA	2
5.2.	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE LOS USOS LUCRATIVOS DEL SECTOR.....	3
5.3.	EDIFICABILIDAD PONDERADA	4
5.4.	CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA:.....	5
6.	EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	5

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 Auditz Akular, AI.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 Auditz Akular, AI.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 Auditz 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.24 Auditz Akular

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

- Obras de movimiento de tierras necesario para la actuación, descritas en el apartado 6. Infraestructuras y servicios del documento A. Memoria de este Plan Parcial
- Obras de urbanización básica de la red viaria del sector, delimitadas en el plano 10. *Condiciones de gestión y ejecución.*
- Obras de urbanización complementaria del interior de las manzanas edificables, delimitadas en el plano 10. *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, SL y SG-EV en la parte adscrita al sector.
- Ejecución del sistema general viario Txingurri-Las Mercedes en el tramo adscrito al sector.
- Urbanización del viario del suelo urbano exterior al sector, en el que se prevén actuaciones para la integración de la nueva ordenación con la ciudad consolidada.

5. EDIFICABILIDAD PONDERADA Y EDIFICABILIDAD MEDIA DEL AMBITO

5.1. 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 Auditz Akular, adscribiéndole los siguientes terrenos destinados a sistemas generales

	Sistema general	m²(s)
Zona residencial		643.693
Sistemas generales	Vía urbana/SG	60.240
	Parque urbano/SG	93.673
A.I.U. AL.24 Auditz Akular		797.606
A.I.U. MZ.09 Variante (Illumbe)	SG-V	118.280
Total ámbito		915.886

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

	Sistema general	m²(s)
Zona residencial		646.549
Sistemas generales	Vía urbana/SG	61.009
	Parque urbano/SG	91.767
A.I.U. AL.24 Auditz Akular		799.324
A.I.U. MZ.09 Variante (Illumbe)	SG-V	118.280
Total ámbito		917.604

5.2. 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 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)" establece con carácter orientativo los coeficientes de ponderación aplicables al sector, si bien únicamente referidos 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 ambos documentos se considera como uso característico el de VPO, que es asimismo el uso característico de la ordenación establecida por el presente Plan Parcial, por lo que se le asigna el coeficiente de ponderación 1.

A partir de dicha referencia, el coeficiente de ponderación de los restantes usos se determina en función del valor de repercusión del suelo (VRS) estimado para cada uso, determinado en el caso de los productos protegidos con arreglo a las normas que resulten de aplicación, y en el caso de los productos libres con arreglo al método residual estático contenido en la Orden ECO/805/2003.

De todo ello se determinan los siguientes valores de repercusión para cada uso y los correspondientes coeficientes de ponderación:

USO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO [euros/m²(t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda de Protección Oficial (RG)	251,59	1,0
Vivienda Tasada Municipal (RE)	641,48	2,5
Vivienda Tasada Municipal (RG)	754,95	3,0
Vivienda de promoción libre	1.631,30	6,5
Vivienda de promoción libre (enclaves)	1.638,26	6,5
Actividades económicas (comercial)	691,30	2,7
Actividades económicas (edificación exenta)	530,43	2,1
Edificabilidad bajo rasante vinculada a V.P.O.	116,17	0,4
Edificabilidad bajo rasante vinculada a V.T.M.	154,29	0,6
Edificabilidad bajo rasante de promoción libre	193,91	0,8
Edificabilidad bajo rasante de act. económicas	100,00	0,4

5.3. EDIFICABILIDAD PONDERADA

Determinados los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada total resultante de la ordenación establecida en el presente Plan Parcial es la siguiente:

Uso	Edificabilidad urbanística. [m²(t)]	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada [m²(t)uc]
Vivienda de Protección Oficial (RG)	136.246,10	1,0	136.246,10
Vivienda Tasada Municipal (RE)	50.036,00	2,5	125.090,00
Vivienda Tasada Municipal (RG)	12.338,00	3,0	37.014,00
Vivienda de promoción libre	44.859,90	6,5	291.589,35
Vivienda de promoción libre (enclaves)	3.720,00	6,5	24.180,00
Actividades económicas (comercial)	25.403,00	2,7	68.588,10
Actividades económicas (edificación exenta)	14.596,95	2,1	30.653,60
Edificabilidad bajo rasante vinculada a V.P.O.	86.984,32	0,4	34.793,73
Edificabilidad bajo rasante vinculada a V.T.M.	41.731,50	0,6	25.038,90
Edificabilidad bajo rasante de promoción libre	30.487,64	0,8	24.390,11
Edificabilidad bajo rasante de act. económicas	8.640,55	0,4	3.456,22
Total	455.043,96		801.040,11

La edificabilidad ponderada total resultante es de 801.040,11 m²(t) u.c., siendo el uso característico el de VPO.

5.4. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA:

Zona Residencial Auditiz Akular m ² (s):	646.549
Sistemas generales (SG) incluidos m ² (s)	152.776
Total A.I.U. AL-24:	799.325
A.I.U. MZ-09 (Sistema general adscrito) m ² (s):	118.280
Total ámbito m ² (s):	917.605
Edificabilidad ponderada (Ep) m ² (t) u.c.:	801.040,11
Edificabilidad media m ² (t) u.c./ m ² (s):	0,8730

Con la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial resulta una edificabilidad media ponderada de 0,8730 m²(t) u.c./m²(s), siendo el uso característico el de vivienda de protección oficial (VPO).

6. EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

En el plano 10. Condiciones de gestión 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 han diferenciado 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 Ibarburu	Pº Lauhaizeta 45	03DI072
Casa Gure Oroimena	Pº de Altza 25	WG92002
Caserío Mirasun	Pº Lauhaizeta 47	03DI073
Casa Martillun	Pº Lauhaizeta 31-33	03DI144
Caserío Auditiz	Pº de Altza 53	03DI142
Casa Anjelatxo Enea	Cº de Artxipi 2	03DI141
Caserío Miraballes	Pº de Altza 19	03DI139
Estación Transformadora de Santa Barbara	Cº de Sasuategi s/n	
Estación de bombeo de Añarbeko Urak	Cº Artxipi, s/n	

- 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 Juanatxoene	Cº de Artxipi 95	03DI090
---------------------	------------------	---------