

Documento nº 4

**ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN**

Y

**GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

## Documento nº 4

# ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

### 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 Revisión del PGOU para el A.U. "ZU.08. Eskuzaitzeta", serán objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución el conjunto del ámbito A.U. "ZU.08.Eskuzaitzeta" y el subámbito colindante "ZU.07. Etzabalalde", configurado como ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1 (ZU.07)", áreas que constituirán en su conjunto el ámbito de actuación integrada I.16. El PAU que habrá de formularse será, por tanto, 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.- REGIMEN DE EJECUCION Y SISTEMA DE ACTUACION

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 del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora en el que, con arreglo a lo establecido en la Revisión del PGOU, se contemple que el conjunto del ámbito A.U. "ZU.08. Eskuzaitzeta", así como las actuaciones externas al mismo pero vinculadas al desarrollo planteado en él a los efectos de su ejecución, sean objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, delimitándose a tal efecto expresamente el ámbito de actuación integrada I.16.

Serán consideradas como tales actuaciones externas, como mínimo, las obligaciones de obtención de los terrenos del subámbito "ZU.07.1 Etxabalalde" (ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1 (ZU.07)"), así como las de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el mismo.

El PAU deberá contener los extremos establecidos por los arts. 153 y 154 d 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.
- 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 podrá formularse de forma simultánea durante el proceso de tramitación del plan parcial del A.U. "ZU.08. Eskuzaitzeta".

#### **4.- OBRAS CONTEMPLADAS EN EL PROYECTO Y FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN**

Las obras contempladas en el proyecto de desarrollo urbanístico del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" son, por un lado, las obras de urbanización interna del polígono, con la construcción del acceso viario principal y la explanación del conjunto de las plataformas previstas, requiriéndose para ello la materialización previa del movimiento de tierras, y, posteriormente, la construcción de las redes internas de infraestructuras, la pavimentación de la red viaria y las intervenciones finales de remate urbano y restauración ambiental.

Por otro lado se requiere, así mismo, la realización de una serie de obras complementarias en el entorno exterior del polígono: la apertura y consolidación de la conexión viaria prevista entre el polígono y el centro de transporte de Zubieta a través de la parcela de Askar, ejecutando para ello el subámbito colindante "ZU.07 Etzabalalde", configurado al efecto como ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1 (ZU.07)", la previsión de la futura conexión viaria con Aldatxeta, la construcción de las nuevas líneas de acometida en alta de energía eléctrica, gas y agua, incluyendo la construcción de una nueva subestación eléctrica en el interior del polígono y un nuevo depósito general de agua en el collado de Letabide, la resolución de las infraestructuras externas de drenaje de pluviales hasta el Oria y de conexión del saneamiento del polígono con el colector general que discurre por Bugati. Todas estas infraestructuras se reflejan en los planos nº 3 y 11 del Plan Parcial.

Las obras complementarias de acometida a realizar en el perímetro exterior al polígono a incorporar directamente en el Proyecto de Urbanización son :

- Las obras del nuevo vial (Vial 7) previsto entre el centro de transportes de Zubieta y el nuevo polígono como acceso secundario al mismo localizadas dentro de la actual parcela de Transportes Azkar.
- La conexión de la red de saneamiento de aguas residuales del polígono con el colector general que discurre por la margen izquierda del Oria en la zona de Bugati.
- Las obras de ampliación de la sección de desagüe de los caños de paso de la regata Zorrotzarrita bajo los viales de Bugati y bajo la N-1 hasta alcanzar el río Oria.
- La tubería de conexión en baja con el polígono desde el nuevo depósito de agua previsto en Zubieta.

Por otro lado se contemplan, así mismo, en el Plan Parcial otra serie de obras complementarias de carácter general, ya sea a realizar en el interior del polígono o en el entorno exterior del mismo, que se tramitarán como Proyectos específicos independientes, aunque complementarios, del Proyecto de Urbanización del AU.ZU.08 Eskuzaitzeta, a desarrollar, por las correspondientes empresas suministradoras, pero en cuya financiación parcial deberá participar el polígono (ver Doc. Nº 5. Estudio de Viabilidad Económica-Financiera).

Estos proyectos complementarios son :

- Proyecto de construcción de una nueva línea eléctrica aérea de acometida en alta (132 Kv) al polígono y de construcción de una nueva subestación eléctrica en la parcela W prevista al efecto en el interior del polígono. Proyecto a desarrollar y tramitar por Iberdrola.
- Proyecto de construcción de una nueva conducción de acometida de gas en alta de suministro al polígono y, a través de éste, al Centro de Gestión de Residuos de Gipuzkoa de Arzabaleta. Proyecto a desarrollar y tramitar por Naturgas.
- Proyecto de construcción de un nuevo depósito de agua de 4.000 m<sup>3</sup> en Zubieta para suministro general a la zona y tubería de abastecimiento en alta hasta el mismo desde el sistema Añarbe. Proyecto a desarrollar y tramitar por el Consorcio de Aguas del Añarbe.

Todas estas infraestructuras de acometida exterior se reflejan indicativamente en el plano nº 3.

Por último, se contempla la circunstancia relevante de que dadas las características y la gran dimensión de la ordenación proyectada, la realización del conjunto de las obras, tanto de los movimientos de tierras, primero, como, posteriormente, la urbanización de las áreas explanadas, se deberán materializar en fases progresivas de ejecución según la secuencia previsible de etapas definida prospectivamente a continuación (ver plano nº 11).

- Fase 1A. Explanación del vial de acceso.
- Fase 1B. Explanación de la plataforma del centro penitenciario.
- Fase 2. Relleno de la parte superior de la vaguada de Katanbide, incluyendo la acogida de excedentes de Arzabaleta (1.150.000 m<sup>2</sup>) y excavaciones complementarias en la parte Este del Polígono.
- Fase 3. Resolución de las acometidas de servicios al Polígono, urbanización del vial de acceso y 1ª etapa de urbanización de las parcelas de la parte Oeste.
- Fase 4. 2ª etapa de urbanización progresiva del conjunto de las parcelas ya explanadas.
- Fase 5. Culminación del proceso de explanación del Polígono en la parte Este y en el extremo Sur.
- Fase 6. Urbanización progresiva de las parcelas de la parte Este.
- Fase 7. Urbanización de las parcelas del extremo Sur.

Además de estas fases de previsible desarrollo progresivo de la urbanización "por zonas", se podrá acometer, así mismo, en su caso, de forma progresiva y decalada en el tiempo, la construcción de los tramos centrales de 7 metros de altura de los muros previstos para la configuración de las plataformas escalonadas en las parcelas en las que se prevé la futura

implantación de edificación con doble altura de acceso viario. A tal efecto, los movimientos de tierras se han proyectado de forma que se puedan realizar, en su caso, sin la necesidad de tener que construir los tramos altos centrales de los muros hasta que éstos se acometan con el desarrollo edificatorio de la parcela.

## **5.- EJECUCION 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 ámbito del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta".

Los promotores de la actuación deberán costear todas las obras de la urbanización general señaladas como tales en el presente Plan Parcial, incluyéndose las de construcción de las acometidas exteriores en el porcentaje que se convenga con las correspondientes compañías suministradoras, las obligaciones de ejecución y abono de las actuaciones planteadas en el subámbito "ZU.07.1 Etxabalalde", o ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1(ZU.07)", y la participación, así mismo, en el porcentaje del 75% en los gastos de ejecución de la futura conexión viaria prevista entre los ámbitos de "ZU.02 Aldatxeta" y "ZU.08 Eskuzaitzeta" en el entorno de la regata de Katanbide. Este último porcentaje de participación se fundamenta en el reparto porcentual de los costes en correlación con los respectivos ratios de edificabilidad lucrativa en ambos ámbitos debidamente homogeneizados, evaluados en un 25% para el AU "ZU.02 Aldatxeta" y un 75% para el AU "ZU.08 Eskuzaitzeta", respectivamente.

## 6.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA Y EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO

### Superficie del ámbito A.U. "ZU.08.Eskuzaitzeta" a efectos del cálculo de la edificabilidad media

La Ley 2/2006 define en su artº 35 como edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo y define como edificabilidad media de un ámbito territorial determinado el cociente de dividir la totalidad de su edificabilidad urbanística ponderada del ámbito entre la superficie de dicho ámbito, incluyendo en dicha superficie la de los terrenos destinados a dotaciones públicas y los sistemas generales adscritos o incluidos en el ámbito territorial.

El A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" está configurado por los siguientes ámbitos urbanísticos:

• Zona "B.10/ZU.08 – Uso Industrial" .....	700.446 m <sup>2</sup>
• Zona "G.00/ZU.08 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" .....	287.572 m <sup>2</sup>
• Zona "E.10/ZU.08-Sistema General Viario" .....	56.064 m <sup>2</sup>
• Zona "H.00/ZU.08-Infraestructuras de Servicios (S.G.)" .....	8.597 m <sup>2</sup>
Superficie total A.U. "ZU.08. Eskuzaitzeta" .....	<u>1.052.679 m<sup>2</sup></u>

### Coeficientes de ponderación de usos

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 diferentes usos lucrativos previstos en la ordenación, que no obstante podrán ser actualizados en su caso por el instrumento de equidistribución.

En el presente Plan Parcial se establece como uso característico del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" el "b.10 Uso Industrial", al que se le asigna el coeficiente de ponderación 1.

A partir de dicha referencia y de las características de la ordenación edificatoria prevista en el Plan parcial para las diferentes parcelas, con sus consiguientes asignaciones de usos, se establece el siguiente cuadro de coeficientes de ponderación para cada uso:

USOS LUCRATIVOS	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
"b.10 Uso Industrial"	1
"b.20 Uso Terciario"	1
"g.00 Uso Equipamiento Comunitario General"	1
"Edificación bajo rasante"	0,1

### Edificabilidad ponderada

Determinados los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada total resultante de la ordenación establecida en el presente Plan Parcial es 306.594,40 m<sup>2</sup> (t) UC, según se desprende del cuadro siguiente:

Uso	Edificabilidad urbanística m <sup>2</sup> t.e.	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada m <sup>2</sup> (t)uc
"b.10 Uso Industrial"	263.860	1	263.860
"b.20 Uso Terciario"	19.800	1	19.800
"g.00 Uso Equipamiento Comunitario General"	6.450	1	6.450
"Edificación bajo rasante"	161.544	0,1	16.154,40
Total			306.264,40

### Edificabilidad media

A.- Edificabilidad media zonal correspondiente a la zona "B.10/ZU.08 – Uso Industrial"

$$\text{Edificabilidad media} = \frac{\text{Edificabilidad ponderada}}{\text{Superficie computable}} = \frac{306.264,40 \text{ m}^2(\text{t}) \text{vc}}{701.402 \text{ m}^2} = 0,44 \frac{\text{m}^2(\text{t}) \text{vc}}{\text{m}^2}$$

B.- Edificabilidad media correspondiente al ámbito urbanístico "ZU.08 Eskuzaitzeta"

$$\text{Edificabilidad media} = \frac{\text{Edificabilidad ponderada}}{\text{Superficie computable}} = \frac{306.264,40 \text{ m}^2(\text{t}) \text{vc}}{1.052.679 \text{ m}^2} = 0,29 \frac{\text{m}^2(\text{t}) \text{vc}}{\text{m}^2}$$