

**Documento "C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN"**

INDICE:

1. Categorización del suelo.
2. Sistema de actuación.
3. Tipos de edificabilidad considerados y coeficientes de ponderación de los mismos.
4. Edificabilidad ponderada y cesión de plusvalías urbanísticas al Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián.
5. Edificios y elementos fuera de ordenación.
6. Urbanización de suelos del Subámbito "AU.01.2 Rodil" para la integración del nuevo desarrollo con las áreas de borde.
7. Obligaciones urbanísticas para la puesta en uso de las edificaciones.

## **I. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

El subámbito "AU.01.2 Rodil" se categoriza como "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad", y se configura como un único "ámbito de actuación de dotación".

Edificabilidad asignada al subámbito "AU.01.2 Rodil":

- Superficie del subámbito: 5.959,45 m<sup>2</sup>
- "Edificabilidad urbanística":
  - Sobre y bajo rasante (usos principales: vivienda (a.30)): 3.960 m<sup>2</sup>(t)
  - Bajo rasante (usos auxiliares): La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General de Ordenación Urbana.

## **2. TIPO Y ESFERA DE ACTUACIÓN**

Tipo de actuación: "actuación de dotación".

Esfera de actuación: "actuación privada".

Se propone que las parcelas privadas resultantes sean 2:

- "a.30.1": parcela que albergará viviendas de promoción libre. Su desarrollo se vincula a la promoción privada.
- "a.30.2": parcela que albergará viviendas de protección oficial. La parcela se cederá al Ayuntamiento como parte de la cesión obligatoria por las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Todo ello sin perjuicio de que en cumplimiento del artículos 27 y 42 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y 12 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en Desarrollo de la citada Ley, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se concretará definitivamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

## **3. TIPOS DE EDIFICABILIDAD CONSIDERADOS Y "COEFICIENTES DE PONDERACIÓN" DE LOS MISMOS**

El Documento "4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera y Programa de Actuación" del Plan General, a partir de la estimación de sus precios de venta en los diferentes "Barrios" de la Ciudad, establece los "coeficientes de ponderación" de las edificabilidades destinadas a los diferentes usos, y el marco general para su utilización en el proceso de desarrollo y ejecución del Plan.

En relación a los mismos, hace constar el criterio de la procedencia de su utilización general en las diferentes fases del proceso de ejecución urbanística. Establece, así mismo, de acuerdo con las previsiones legales, que los mismos podrán reajustarse en función de las necesidades y en base a la actual situación de mercado inmobiliario y del sector de la construcción.

Los precios del suelo, los costes de construcción y diversos elementos que inciden sobre el cálculo del valor residual y de los citados "coeficientes de ponderación" han sufrido modificaciones de cierta relevancia desde la aprobación del Plan General, por lo que se plantea su revisión en la fase de "planeamiento pormenorizado" en la que nos encontramos.

En consecuencia, se propone actualizar las previsiones y los "coeficientes de ponderación" que el Plan General establece –art. 112 de Documento "2.1 Normas Generales (Barrio de Ategorrieta-Ulia)- . Para ello, se ha de calcular los valores de repercusión del suelo:

- Vivienda de Promoción Libre, usos Auxiliares de Vivienda de Promoción Libre, uso Comercial (planta baja):

Método Residual Estático:

$$VRSU = Vv/K - Vc$$

	Vv (€)	Sup (m <sup>2</sup> )	Vv (€/m <sup>2</sup> )	K	Vc (€/m <sup>2</sup> )	VRSU €/m <sup>2</sup> (t)
Vivienda Promoción Libre			4.000,00	1,40	1.072,00	<b>1.785,14</b>
Uso Auxiliar Viv. Libre, Garaje Libre Cerrado, Trasteros	26.000,00	30,00	866,67	1,40	442,20	<b>176,85</b>

VRSU: Valor Repercusión de Suelo Urbanizado €/m<sup>2</sup>(t)

Vv: Valor de venta €/m<sup>2</sup>(t)

Vc: Valor de construcción €/m<sup>2</sup>(t)

K: Constante, margen de beneficio

- Vivienda de Protección Oficial de Régimen General:

Se recoge la actualización normativa que regula el VRSU para Viviendas VPO.

Edificabilidad asignada en el PGOU: 740 m<sup>2</sup>(t)

Número de viviendas: 9

Tamaño promedio de las viviendas: 82,22 m<sup>2</sup>(t)

Precio base (útil): 1629,31 €/m<sup>2</sup>

Relación superficie construida / superficie útil: 1/1,3

superficie media m <sup>2</sup> (t)	<b>82,22</b>		
Superficie media (útil) m <sup>2</sup>	63,25		
precio base (útil)	1629,31		
45-0	45	1,15	84.316,79
60-45,01	15	1,1	26.883,62
75-60,01	3,25	1	5.288,99
90-75,01		0,8	0,00
>90		0,8	0,00
			116.489,40
Vmv (útil)			1.841,84
Vmv (t)			1.416,80
<b>VRSU</b>			<b>283,37</b>

• Usos Auxiliares de Vivienda de Protección Oficial de Régimen General:

Precio base: 1.629,31 €/m<sup>2</sup>

Formula Valor Repercusión de Suelo Urbanizado €/m<sup>2</sup>(t): 0,40 x Precio base x 0,20

superficie media (útil)	30		
precio base (útil)	1629,31		
Vmv (t)			651,72
<b>VRSU</b>			<b>130,34</b>

A partir de los VRSU resultantes y de las condiciones de detalle que se establecen en el Plan Especial para la implantación de usos, se identifican las "zonas de uso pormenorizado" y los "coeficientes de ponderación", que se relacionan a continuación:

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	VRSU €/m <sup>2</sup> (t)	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Uso Vivienda de Protección Oficial de Régimen General (VPORG) (a.30)	283,37	0,159
Uso Vivienda de Promoción Libre (VPL) (a.30)	1.785,14	1,000
Uso Aparcamiento-Anejos VPORG (a.30)	130,34	0,073
Uso Aparcamiento-Anejos VPL (a.30)	176,85	0,099

Dado que el uso mayoritario en el ámbito de actuación es el de Uso Vivienda de Promoción Libre, el uso característico será el de Uso Vivienda de Promoción Libre.

**4.EDIFICABILIDAD PONDERADA Y CESIÓN DE PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS AL AYUNTAMIENTO**

Se realiza a continuación la valoración económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. El presente punto 4 y su contenido no tienen carácter normativo, siendo meramente informativo y orientativo.

A partir de la determinación de los coeficientes de ponderación, mediante su aplicación a la edificabilidad urbanística prevista, resulta la siguiente edificabilidad ponderada total:

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	COEFICIENTES PONDERACIÓN	EDIF. URBANÍSTICA m <sup>2</sup> (t)	EDIF. PONDERADA m <sup>2</sup> (t)uc
Uso Vivienda de Protección Oficial de RG (VPORG) (a.30)	0,159	740,00	117,66
Uso Vivienda de Promoción Libre (VPL) (a.30)	1,000	3.220,00	3.220,00
Uso Aparcamiento-Anejos VPORG (a.30)	0,073	370,00	27,01
Uso Aparcamiento-Anejos VPL (a.30)	0,099	5.500,00	544,50
<b>Total</b>			<b>3.909,17</b>

Al tratarse de un suelo categorizado como urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se ha de referir a dicho incremento.

Resulta necesario establecer el coeficiente de ponderación correspondiente a la tipología de parcela "a.40 Residencial de bajo desarrollo", que engloba las tipologías a.400 y a.500 del PGOU de 1995, tipologías correspondientes a "Villa Rodil" y "Villa Henriette", respectivamente.

Método Residual Estático:

$$VRSU = Vv/K - Vc$$

	Vv (€)	Sup (m <sup>2</sup> )	Vv (€/m <sup>2</sup> )	K	Vc (€/m <sup>2</sup> )	VRSU €/m <sup>2</sup> (t)
Vivienda Promocion Libre (bajo desarrollo)			4.000,00	1,40	1.206,00	<b>1.651,14</b>

A partir de la determinación de dicho coeficiente de ponderación, mediante su aplicación las correspondientes superficies construidas de las edificaciones preexistentes, resulta la siguiente edificabilidad ponderada patrimonializada/materializada total:

VILLA	USO	SUP. CONSTRUIDA m <sup>2</sup> (t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIF. PONDERADA m <sup>2</sup> (t)uc
Villa Henriette	Residencial	85,00	0,925	78,62
	Auxiliar	74,00	0,099	7,33
Villa Rodil	Residencial	1.402,00	0,925	1.296,85
	Auxiliar	233,34	0,099	23,10
<b>Total</b>		<b>1.794,34</b>		<b>1.405,90</b>

Por lo tanto, el incremento de edificabilidad ponderada total es de **2.503,27 m<sup>2</sup>(t)uc**, resultado del siguiente cálculo:

$$3.909,17 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} - 1.405,90 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 2.503,27 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$$

Cabe recordar que la edificabilidad existente patrimonializada se encuentra detallada en el Anexo V del Documento A "Justificación de la edificabilidad materializada en parcelas privadas".

- **Cesión de plusvalías urbanísticas al Ayuntamiento:**

Las cesiones obligatorias a satisfacer en favor del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián se materializarán mediante cesión de parcela libre de cargas, salvo las que estén legalmente prescritas, (que albergará 9 viviendas VPO) y monetarización de la edificabilidad ponderada restante.

Todo ello sin perjuicio de que en cumplimiento del artículos 27 y 42 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y 12 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en Desarrollo de la citada Ley, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se concretará definitivamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Se realiza a continuación valoración económica correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Como se ha apuntado previamente, la valoración económica que se realiza es orientativa, y será el correspondiente Proyecto de Reparcelación el que defina y establezca la correspondiente valoración económica.

- ▶ Edificabilidad ponderada correspondiente al 15 % del incremento:

$$2.503,27 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 0,15 = 375,49 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$$

- ▶ Valor económico de dicha edificabilidad:

$$375,49 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 1.785,14 \text{ €/m}^2(\text{t})\text{uc} = 670.302,22 \text{ €}$$

- ▶ Edificabilidad ponderada atribuible a la parcela "a.30.2" vinculada a usos de protección pública:

$$117,66 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} + 27,01 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 144,67 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}$$

- ▶ Valor económico atribuible a la parcela "a.30.2" vinculada a usos de protección pública:

$$144,67 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 1.785,14 \text{ €/m}^2(\text{t})\text{uc} = 258.256,20 \text{ €}$$

- ▶ Valor económico correspondiente al abono complementario del 15 %:

$$670.302,22 \text{ €} - 258.256,20 \text{ €} = 412.046,02 \text{ €}$$

El total de las cesiones en favor del Ayuntamiento se correspondería con la cesión de la parcela "a.30.2" libre de cargas, salvo las que estén legalmente prescritas, y el importe de 412.046,02 €.

## **5. EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACIÓN"**

El plano "06. Edificios y elementos fuera de ordenación" del Documento "G. Planos" del presente "Plan Especial" define las construcciones que no tienen cabida en el desarrollo del subámbito.

"Villa Henriët" es la única edificación existente, la cual quedará fuera de ordenación, ya que resulta incompatible con la ordenación que propone el Plan Especial.

## **6.URBANIZACIÓN DE SUELOS DEL ÁMBITO "AU.01.2 RODIL" PARA LA INTEGRACIÓN DEL NUEVO DESARROLLO CON LAS ÁREAS DE BORDE**

El presente Plan Especial define la superficie que deberá urbanizarse por los titulares del Ámbito "AU.01.2 Rodil" para resolver adecuadamente la integración de su urbanización con la de las áreas de borde.

Dicha urbanización se cederá al Ayuntamiento como parte de las cesiones y estándares dotaciones legalmente exigibles, con lo que pasará a ser de dominio y titularidad pública.

## **7.OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES**

Para la concesión de "licencia de primera utilización", previa a la puesta en uso de las edificaciones, se exigirán las siguientes condiciones:

- La totalidad de las redes de servicios urbanos que deben dar servicio a la parcela estarán conectadas a las arterias generales y en funcionamiento.
- Estará acabada la urbanización de los viales rodados y elementos de circulación peatonal que den servicio, y, a los que de frente, la edificación:
  - Entre los viales peatonales se incluirán las aceras exteriores, los porches, los pasos a los espacios libres del interior de las manzanas y las aceras de los mismos, las rampas y otros elementos que den servicio a la edificación (se admitirá únicamente que quede pendiente la plantación de arbolado y jardinería).
  - Los viales rodados incluirán en todo caso los accesos a los garajes de la edificación, y deberán ejecutarse hasta el bordillo de la acera opuesta.

En Donostia / San Sebastián, mayo 2019

Fdo.: David Véliz Ramas



Fdo.: Gorane Mendizabal Trujillo



g+d arkitektura