
D. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

ÍNDICE:

Pág.:

1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA	1
2. UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	1
3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	2
4. EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS "FUERA DE ORDENACIÓN"	2
5. USOS CONSIDERADOS. VALORES RESIDUALES Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	2
6. ATRIBUCIÓN AL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN DE LA PARTICIPACIÓN LEGAL EN LAS PLUSVALÍAS DEL NUEVO DESARROLLO	4
7. CONDICIONES DE TITULARIDAD. SERVIDUMBRES Y CESIÓN DE SUELOS PÚBLICOS.....	4
8. FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	4
9. PLAN DE ETAPAS.....	5
10. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES.....	5
11. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.....	5

**D. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN
Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA

El Sub-ámbito "AÑ-13.1 Belartza Alto" se define como un "ámbito de actuación integrada" único - *Ámbito "AAI II.8"*- a los efectos de la gestión y ejecución de su desarrollo, ratificando la propuesta indicativa establecida a ese respecto en el Plan General.

2. UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Para su ejecución se delimita la "unidad de ejecución" "AÑ.13.1.1 Belartza Alto", que incorpora la totalidad de su superficie -*plano "II.6 Categorización del suelo. Directrices de organización y gestión de la ejecución"*-.

La "unidad de ejecución" "AÑ.13.1.1" se ejecutará en condiciones de "régimen privado", y, por el "sistema de concertación".

En cualquier caso, el "programa de actuación urbanizadora" que se deberá formular para la ejecución del Sub-ámbito podrá ratificar o modificar estas previsiones.

A esta "unidad de ejecución" se adscriben una serie de intervenciones de urbanización complementarias, en áreas exteriores -*plano "II.6"*- con la finalidad de mejorar la infraestructura viaria de acceso al sector, y de resolver adecuadamente otros elementos de las infraestructuras generales que le deben dar servicio, cuyo coste se imputará, en todo caso, a éste:

- * I. Nuevos accesos desde la GI-11 a "Belartza Alto".
- * II. Intervenciones de mejora de la capacidad de la glorieta de enlace GI-363/N-634:
 - II.a Duplicación del carril de espera en la salida oeste desde la N-634 a la glorieta.
 - II.b Duplicación del carril de espera en la salida de la Variante Errepidea a la glorieta.
 - II.c Duplicación del carril de espera en la salida desde la glorieta a la N-634 sentido Donostia / N-1 (*Exige la demolición del edificio anejo a la casa "Irubide" -desocupado actualmente-*)
 - II.d By-pass de acceso directo desde la N-634 a Fernando Múgica Kalea y ampliación de carriles entre glorietas.
 - II.e Duplicación del carril de espera en el acceso del vial de conexión de "Belartza Alto" con "Belartza (I)", a la glorieta de Fernando Múgica Kalea.
- * III. Mejora de capacidad de drenaje de las regatas Añorga e Irubide en el entorno de la casa "Noiz Bait"
- * IV. Supresión de un tramo de línea aérea de 30 Kv en el límite con el sector "AÑ.9 Belartza (I)".
- * V. Acometida de abastecimiento de agua al Ámbito "Belartza Alto" desde el Depósito de Belartza.
- * VI. Relleno del fondo de la vaguada de Irubide.
- * VII. Creación de una balsa de anfibios en la vaguada de Errekatxulo.
- * VIII. Intervención de restauración de zonas de bosque de propiedad municipal en Ulia (*Plano "Propuestas de restauración. 1". EsAE*).

La intervención "VI. Relleno del fondo de la vaguada de Irubide", tiene como objetivo facilitar el drenaje de estos suelos, afectados en su totalidad por el relleno de la vaguada realizado con los materiales del desarrollo de Belartza (I), mal drenados en la actualidad y ocupados por vegetación espontánea, que como resultado del movimiento de tierras proyectado quedan aún más confinados, con un punto de evacuación excesivamente bajo -*aproximadamente a la cota +111,0 m-* que resulta procedente elevar -*se propone la cota +117,50* -.

Se prevé que esta intervención se realice, en principio, sin mecanismos específicos de gestión urbanística, por acuerdo con sus propietarios, dada la mejora objetiva que supone la misma para sus condiciones objetivas de uso. En caso de que dicho acuerdo no se produzca se deberá aplicar, de igual modo el mecanismo expropiatorio.

Además, se realizarán con cargo a la unidad de ejecución las intervenciones externas propuestas por el EsAE anejo, consistentes en la creación de una "balsa de anfibios" en la vaguada de Errekatxulo, y en la regeneración de diversas zonas de bosque mixto / robledal en suelos de Ulia de propiedad municipal -*en fases posteriores de tramitación y/o desarrollo del proyecto el Ayuntamiento podrá, en su caso, reconsiderar las delimitaciones y localizaciones propuestas-* prevista como "compensación" por las afecciones producidas por el desarrollo proyectado sobre el arbolado de interés existente en el Ámbito.

Las intervenciones exteriores descritas, que, en todo caso, se imputarán a la UE "AÑ.13.1.1", beneficiaria de ellas, se deberán ejecutar por iniciativa pública, y, en su caso, mediante el sistema de expropiación.

El "programa de actuación urbanizadora" precisará las condiciones de gestión específicas aplicables a cada una de ellas.

3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El "programa de actuación urbanizadora" se presentará al Ayuntamiento para su tramitación en un plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del "plan parcial".

El "programa", a su vez, determinará los plazos de presentación del resto de los documentos necesarios para el desarrollo y ejecución del Ámbito.

4. EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS "FUERA DE ORDENACIÓN"

Se declaran "fuera de ordenación", exclusivamente, las construcciones anejas al caserío "Belartza erdikoa" las cuales se identifican en el plano "II.6 Directrices de organización y gestión de la ejecución". El caserío, de acuerdo con las directrices establecidas por el Plan General se consolida, destinándose a usos de "hostelería", lo que implícitamente supone la consideración como "fuera de ordenación" de los usos de vivienda que la ocupan.

Los titulares y ocupantes legales del Cº "Belartza erdikoa" deben resultar adjudicatarios de una edificabilidad urbanística, que, de acuerdo con el estudio de viabilidad adjunto -*Documento "E. Estudio de viabilidad y sostenibilidad económico-financiera"*- presenta un valor residual que supera de forma notoria el coste de una nueva vivienda de 90,00 m²(t) en régimen libre, por lo que, de acuerdo con lo previsto en el apartado "1.b" de la Disposición Adicional Segunda de la LvSU "2/2016" no serían beneficiarios del derecho al realojo.

5. USOS CONSIDERADOS. VALORES RESIDUALES Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

El cuadro adjunto estima el valor residual de suelo urbanizado de los diferentes usos lucrativos ordenados, por aplicación por el "método residual estático" -RD "1492/2011 de Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo"-.

Se estiman los valores de venta y los costes de ejecución de los distintos tipos de productos inmobiliarios; de acuerdo con las previsiones legales, en función de las condiciones de mercado de cada uno de ellos, se aplica un coeficiente diferenciado de repercusión de "beneficios y costes de gestión", se obtienen los valores residuales de suelo urbanizado correspondientes, y, a partir de ellos, sus "coeficientes de ponderación", tomando como referencia -coef. "1,00"- el valor residual de suelo del uso "b.11 Industria. Excluidos usos terciarios".

En este caso, con excepción de la "estación de servicio" para la que, dada su situación de oferta "única", de la que se deduce un menor riesgo de mercado, se propone un coeficiente de "1,40", se propone para el resto de los aprovechamientos un coeficiente de "1,45" que considera la mayor dificultad de comercialización de los grandes locales de actividad económica.

Con el fin de homogeneizar los coeficientes asignados a los usos principales en las diferentes parcelas y sub-parcelas, y, de valorar en el análisis de viabilidad recogido en el Documento "E" los costes de su ejecución, de una importancia relevante, se asigna al uso auxiliar "aparcamiento" -edificado "sobre" o "bajo rasante", necesario para resolver la dotación exigida en las parcelas "1", y, "2", y, no computable" como "uso principal"- un coeficiente de ponderación "0,00".

De ello se deduce que estos aprovechamientos deberían enajenarse a su precio de coste -583,00 €/m²(t)-. Dado que esto no resulta previsible, se deberá recuperar éste repercutiéndolo sobre el precio de venta del resto de los elementos edificados de la parcela, circunstancia que se debe tener en cuenta para la correcta interpretación de los precios de venta, homogéneos para ambas parcelas, reseñados.

Las valoraciones y coeficientes podrán revisarse, en su caso, en los documentos que desarrollen la gestión y ejecución de la "unidad de ejecución" "UE AÑ 13.1.1 Belartza Alto" -"programa de actuación urbanizadora" y "proyecto de reparcelación de la "UE AÑ.13.1.1 Belartza Alto"-.

6. ATRIBUCIÓN AL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN DE LA PARTICIPACIÓN LEGAL EN LAS PLUSVALÍAS DEL NUEVO DESARROLLO

Tal como se señala en el apartado "1. Introducción. Antecedentes. Oportunidad e interés público de la formulación del Proyecto" del documento "A. Memoria" del presente Proyecto, debe entenderse que el contenido normativo del "convenio urbanístico" suscrito entre la propiedad del Ámbito "AÑ.13.1" y el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián, aprobado con fecha 25/11/2002, que sustentó la modificación del Plan General referida al Área de Intervención Urbanística "A.I.U. AÑ.14. Belartza 2" -*aprobación definitiva 16/10/2007*- la cual sirvió, a su vez, de base a la tramitación y aprobación del "Plan Parcial del nuevo sector de actividad económica AÑ.14 Belartza 2" al que sustituye el presente Plan Parcial", mantiene su vigencia, y, el correspondiente "convenio de concertación" que deberá formularse en desarrollo del presente plan parcial deberá adaptar la participación municipal en las plusvalías del nuevo desarrollo a sus previsiones -*se adjunta como anexo al plan parcial*-.

Si bien dicha participación se debe realizar, en principio, mediante la asignación de, al menos, una parcela edificable, tal como prevé la legislación -*apartado "2" del artículo "12" del Decreto 105/2008 de Desarrollo de Medidas Urgentes Desarrollo*- en el caso de que no resulte posible la asignación de una parcela edificable completa, ésta podrá sustituirse por el abono en metálico del valor equivalente.

7. CONDICIONES DE TITULARIDAD. SERVIDUMBRES Y CESIÓN DE SUELOS PÚBLICOS.

Se prevé que las diferentes unidades edificatorias, configuradas en niveles superpuestos -*se denominan "sub-parcelas"*- se integren en dos complejos inmobiliarios en los términos regulados en el artículo "26" del "RDL 7/2015, de TR de la LSRU" -*parcelas "1" y "2"*- al objeto de resolver sin conflictos la coordinación de sus respectivos procesos constructivos, y, de garantizar la gestión y uso adecuados de los edificios y espacios de aparcamiento de uso común, así como su cierre y vigilancia fuera del horario de funcionamiento de las actividades económicas que se desarrollen en ellas.

La "playas de aparcamiento" citadas tendrán la consideración de elementos comunes de modo que su mantenimiento y conservación correrá por cuenta y cargo de los propietarios de las subparcelas edificables que se integran en el complejo inmobiliario, en función de su cuota de participación en el mismo.

8. FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización previstas en la "unidad de ejecución" "AÑ.13.1.1" serán objeto de un único "proyecto de urbanización" -*Artículo "194" de la "LSV 2/2006"*- sujeto a tramitación urbanística. El citado proyecto de urbanización deberá incorporar "sistemas urbanos de drenaje sostenible" -*"SUDS"*- en las superficies impermeabilizadas por la urbanización con el objetivo de reducir las escorrentías resultantes.

Asimismo incorporará las obras correspondientes a la intervención de relleno del fondo de la vaguada de Irubide (*Obra exterior "VI"*) que se realizará como parte del movimiento de tierras general del sector, y, la ejecución de la "balsa de anfibios" propuesta por el EsAE en la vaguada de la regata Errekatzulo, lindante con el sector "Belartza Alto" (*Obra exterior "VII"*) -*la que se propone en la vaguada de la regata Irubide se sitúa dentro del sector, y se incluirá asimismo en el citado proyecto*-.

Las demás obras complementarias previstas en suelos exteriores a la "unidad" -*obras "I" a "V"*- y, la restauración compensatoria de zonas de bosque de propiedad municipal situadas en el monte Ulia -*obra exterior "VIII"*- se tramitarán como "proyectos de obras ordinarias".

9. PLAN DE ETAPAS

Se prevé la ejecución de la UE "AÑ.13.1.1 Belartza Alto" en una sola etapa, para la que se propone un plazo máximo de 4 años a partir de la aprobación del último de los proyectos de gestión y ejecución necesarios.

En ese plazo se deberán completar todas las obras de urbanización y edificación proyectadas, incluyendo la solicitud de las licencias de primera utilización de los edificios realizados.

10. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES

Si bien se propone una única etapa para la ejecución de la edificación y urbanización del sector, la puesta en uso de las diferentes edificaciones exigirá la ejecución previa, en cada caso, de los elementos de urbanización siguientes:

- * La totalidad de las redes de servicios urbanos que sirvan a la parcela correspondiente, las cuales se encontrarán en condiciones de plena funcionalidad, hasta su conexión con las redes generales. En ese sentido, se deberán haber ejecutado y puesto en servicio, asimismo, las obras complementarias siguientes:
 - III. Intervenciones de ampliación de la capacidad de drenaje de la regata de Añorga (*a. Noiz bait / b. Irubide*)
 - IV. Supresión de un tramo de línea aérea de 30 Kv en el límite con el sector "AÑ.9 Belartza (I)".
 - V. Acometida de abastecimiento de agua al Ámbito "Belartza Alto" desde el Depósito de Belartza.
- * La urbanización del viario que sirve a la parcela *-el cual se encontrará en condiciones de funcionalidad adecuadas-* incluyendo las aceras y aparcamientos a los que la parcela da frente, y, el correspondiente alumbrado público.
- * En el caso de edificaciones de las sub-parcelas "2.1 / 2.2 / 2.3 / 2.4" se exigirá, además, la ejecución previa de las obras de los nuevos accesos desde la autovía GI-11 a "Belartza Alto", excluyendo, el viaducto de acceso desde el sentido Norte (*Zarautz / Donostia*), y, las intervenciones de mejora de la capacidad de la glorieta de enlace GI-11/N-634.
- * En el caso de edificaciones de las sub-parcelas "2.5 / 2.6 se exigirá, la ejecución completa de los nuevos accesos desde la autovía GI-11 a "Belartza Alto", incluyendo el viaducto de acceso desde el sentido Norte (*Zarautz / Donostia*).
- * La puesta en uso de la última de las edificaciones en ejecutarse exigirá la terminación completa de la urbanización prevista.

11. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

El programa de actuación urbanizadora establecerá las condiciones de mantenimiento de los elementos públicos de la urbanización proyectada con el objetivo de garantizar que el mismo se realiza en condiciones adecuadas.

Al objeto, y ,dado que algunos de ellos dan servicio, directo y prácticamente exclusivo, a las parcelas privadas del nuevo desarrollo *-viario, muros verdes y otros...*- establecerá en su caso la obligación de la constitución de una "entidad de conservación" a la que se deberán incorporar, en las condiciones que se determinen, los titulares de éstas.

En Hondarribia, septiembre de 2.021

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.

Por **FDLEON** **arq+urb**.