

APROBACIÓN DEFINITIVA



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
“AAI.II13/IB.22” DEL A.U. “IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO”. SAN SEBASTIÁN**

NOVIEMBRE 2021 AZAROA

EQUIPO REDACTOR:

- Jon Orue abogado.
- Estudio de arquitectura y urbanismo Izaskun Larzabal.
- Colaboración: -Endara Ingenieros Asociados, SL.: Anteproyecto de Urbanización.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

ÍNDICE GENERAL

- DOCUMENTO "1. **MEMORIA**".
- DOCUMENTO "2. **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**".
- DOCUMENTO "3. **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**".
- DOCUMENTO "4. **PLANOS**".

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

DOCUMENTO "1. MEMORIA"

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

DOCUMENTO

"1. MEMORIA"

ÍNDICE

1.-INTRODUCCIÓN.

- 1.1.-Antecedentes y objeto del Programa.
- 1.2.-Marco general de elaboración del presente Programa.
 - 1.2.1.-Marco legislativo vigente.
 - 1.2.2.-Régimen urbanístico de referencia.
- 1.3.-Contenido formal del Programa de Actuación Urbanizadora.

2.-SITUACIÓN ACTUAL.

- 2.1.-Ámbito territorial de la Actuación Integrada.
- 2.2.-Características actuales del Ámbito.
- 2.3.-Estructura de la propiedad. Parcelario.
- 2.4.-Edificaciones, viviendas, locales y actividades económicas afectadas.

3.-DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS.

- 3.1.-Delimitación del ámbito "AAI.II.13 del A.U IB.22 Infernua/El Infierno" y de la Unidad de Ejecución.
- 3.2.-Régimen general de ejecución urbanística y sistema de actuación.
- 3.3.-Edificaciones, instalaciones y usos existentes declarados fuera de ordenación.
- 3.4.-Criterios de actuación respecto de las edificaciones existentes, de las viviendas y actividades económicas implantadas en ellas, afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto.
- 3.5.-Criterios de distribución y adjudicación de los derechos urbanísticos.
- 3.6.- Propuesta de localización de la edificabilidad urbanística y de los terrenos que hayan de ser objeto de cesión al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián por el concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- 3.7.-Programa de realojos y traslados.
- 3.8.- Plazos de cesión de la obra de urbanización y de las dotaciones públicas.
 - 3.8.1.- Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.
 - 3.8.2.- Plazos para la realización de las obras de urbanización y plazos de edificación de los solares.
 - 3.8.3.- Plazos de cesión de la obra de urbanización y de las dotaciones públicas.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

ANEXOS:

"I": CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

"II": CUADROS RELATIVOS A LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

" III": CONVENIO GERMAN HAYECK BLANCO

" IV": INFORME DE CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

1.-INTRODUCCIÓN.

1.1.- Antecedentes y objeto del Programa.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula por iniciativa de los propietarios mayoritarios del ámbito, Altuna y Uria S.A. (20,80%), Amenabar Etxegintza Berría S.L.(20,85%) y M^a Concepción Sorrondegui (3.45%) y tiene como ámbito territorial la denominada Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22" del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno" de Donostia-San Sebastián, cuya ordenación urbanística estructural y pormenorizada o de desarrollo, está definida y contenida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", aprobado provisionalmente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de San Sebastián, en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2020. En el momento en el que se elabora este Programa, se está a la espera de que sobre la misma recaiga el refrendo definitivo.

En ese contexto, el presente Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla para el Ámbito territorial de la Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22", delimitado expresamente en el referido documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 2020, la programación del régimen y de las determinaciones urbanísticas de carácter pormenorizado.

El citado documento de ordenación urbanística define la ordenación pormenorizada y el régimen urbanístico aplicable en el referido Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", y delimita, para su desarrollo y ejecución, entre otros, el ámbito territorial de la denominada Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22", con una superficie total de 54.140,00 m² (según medición expresa de dicho ámbito territorial efectuada para la elaboración del presente documento, -a partir del legalmente establecido sistema de referencia geodésico oficial ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989). Esta superficie, con la salvedad que se indicará seguidamente, es la considerada a todos los efectos en este Programa de Actuación Urbanizadora.

Así y como ya se ha señalado con anterioridad, dicha Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22" constituye con carácter general el ámbito territorial objeto del presente documento.

A partir de esos antecedentes y por iniciativa de los propietarios mayoritarios del ámbito, - con arreglo a lo dispuesto en el artículo 157.e) de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* -, se formula y promueve el presente Programa de Actuación Urbanizadora que, entre otras previsiones, determina y establece el sistema de ejecución privada para el desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística propuesta.

El mismo tiene por objeto regular y organizar el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada proyectada en el ámbito territorial de constante referencia - Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22", delimitada en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno" -, y define y/o pormenoriza las determinaciones siguientes:

- Delimitación de la Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22" del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", con una superficie incluida dentro del Ámbito de Actuación Integrada de 54.140,00 m², de los 66.161 m² totales, como resultado de no incluir en la misma los subámbitos denominados IB.22.02 Gasolinera e IB.22.03 Concesionario, que quedan fuera del Ámbito de la Actuación Integrada.

A dicha actuación, se adscribe otra superficie de 967,10 m², situada en el exterior del delimitado Ámbito de Actuación Integrada, correspondiente a terrenos afectados por el

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

denominado "Convenio German Hayeck Blanco", con derechos edificatorios de 483,55m² para uso de vivienda libre en el A.U. IB.22 Infernua/El Infierno". (Se adjunta el convenio el anexo III)

Otros suelos externos que también son necesarios para poder ejecutar las previsión del ámbito, son los que se verán afectados por la construcción de la nueva rotonda que se prevé ejecutar.

Así, a efectos de la correspondiente participación en la equidistribución y/o reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución de la ordenación urbanística que nos ocupa, la superficie total vinculada a la definida Unidad de Ejecución "IB.22.Infernua/El Infierno" asciende a 55.107,10 m².

- Delimitación e inclusión de la Actuación Integrada en una única Unidad de Ejecución.
- Concreción de los plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.
- Determinación del sistema de actuación en régimen de ejecución privada por el sistema de concertación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución.
- Definición de las obras de urbanización a ejecutar – Anteproyecto de Urbanización -, y estimación aproximada de su coste.
- Definición del programa temporal de los trabajos de ejecución de las obras de urbanización y de edificación.
- Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastian, libres de cargas de urbanización y de cualquier otra carga, en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Programa de realojos.
- Plazos de cesión de la obra de urbanización, de los terrenos y de las dotaciones públicas.
- Estudio de viabilidad económico – financiera con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

Tras haber aprobado inicialmente el documento en la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 25 de marzo de 2021 en el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y tras haber sometido el documento al periodo de exposición pública que concluyó el 4 de junio se recogieron dos alegaciones.

Posteriormente y fuera de plazo en octubre de 2021 se trasladan al equipo redactor dos nuevas alegaciones a las que se da respuesta.

Este documento refundido recoge tanto las contestaciones a todas las alegaciones recibidas como a las indicaciones-correcciones de los diversos informes municipales para su aprobación definitiva.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

1.2.-Marco general de elaboración del presente Programa.

1.2.1.-Marco legislativo vigente.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula dentro del marco legislativo urbanístico y del suelo vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.
- Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
- Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Asimismo se redacta a partir de las determinaciones y régimen urbanístico establecido en el documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico A.U. "IB.22 Infernua/El Infierno" y en el propio Plan General de Ordenación Urbana.

1.2.2.-Régimen urbanístico de referencia.

Como ya se ha indicado, el régimen urbanístico básico para el "AAI.II.13/IB.22" está conformado por el documento de ordenación estructural y pormenorizada (Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de 2010 y MPGOU IB.22 Infernua/El Infierno) de aplicación en el Ámbito de la Actuación Integrada que nos ocupa.

Corresponde al presente Programa de Actuación Urbanizadora la determinación de las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación vigentes para el ámbito "AAI.II13/IB.22", la delimitación, la determinación del sistema de actuación, la proyección y ejecución de las obras de urbanización, las responsabilidades de ejecución y abono de las obras y actuaciones previstas, diferenciando en ellas las asociadas al desarrollo urbanístico

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

previsto en el referido Ámbito de Actuación Integrada de aquellas otras correspondientes a las Administraciones Públicas competentes en otras materias.

Asimismo y de forma complementaria, a los efectos de la correcta determinación de los criterios de ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada vigente en el ámbito territorial objeto del presente Programa, se ha de tener en consideración la previsión del "Convenio German Hayeck Blanco".

1.3.-Contenido formal del Programa de Actuación Urbanizadora.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se adecua al contenido y documentación exigida en la vigente legislación urbanística aplicable, y, en concreto, a lo dispuesto en los artículos 153, 154 y 155 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y define con la precisión necesaria las determinaciones que regulan el desarrollo y ejecución del ámbito territorial de la Actuación Integrada delimitada y denominada "AAI.II13/IB.22".

Para la A.A.I.II.13, la Modificación del Plan General prevé un total de 46.025,00 m²/(t) destinados a nuevos desarrollos residenciales y 9.975,00 m²/(t) destinados a nuevos desarrollos terciarios.

En rasgos generales, y sin entrar en detalles, los objetivos que persigue la reseñada Modificación del PGOU, son los siguientes :

.- Dar continuidad a la calle Xabier Lizardi que arranca en la calle Bernardo Estornes L. y que es el eje principal que atraviesa el barrio de Errotaburu de lado a lado, pero que sin embargo termina en fondo de saco en la actualidad. Con la nueva ordenación propuesta en el ámbito "IB.22 Infernua/El Infierno", esta calle tendrá continuidad y conexión directa tanto con el camino Zubiberri, que sube a Zuatzu, como con la nueva rotonda planteada por el PGOU de 2010 junto a la bifurcación de la Avenida de Tolosa y por la que se accede a las carreteras forales GI – 20 y GI - 21.

.- Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones. Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.

.- Creación de un parque lineal que acompaña a la regata, de más de medio kilómetro de longitud, prácticamente llano. Este parque hará de remate de la masa arbórea existente entre la carretera foral GI - 20 y la nueva ordenación y que sirve de pantalla acústica.

.- Derribo de las restantes edificaciones que existen actualmente en el ámbito. La mayoría de ellas están en desuso y en avanzado estado de deterioro.

Sus determinaciones se integran y recogen en los siguientes documentos:

Documento "1. Memoria".

Documento "2. Anteproyecto de Urbanización".

Documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera".

Documento "4. Planos".

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

En el primero de los documentos, 1 "Memoria", se recogen los antecedentes urbanísticos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada; y, se establecen la totalidad de las determinaciones exigidas por la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* para este instrumento de gestión y/o ejecución urbanística, estructuradas y/o diferenciadas en dos grandes epígrafes: las determinaciones jurídico - urbanísticas y las determinaciones técnico - urbanísticas.

En las " Determinaciones jurídico - urbanísticas " (i) se determina, define y delimita el AA.I.II.13 del A.U. "IB.22 Infernua/El Infierno", al que se adscribe unos terrenos exteriores (Convenio German Hayeck Blanco), que se incluyen a efectos del correspondiente reparto de los beneficios y las cargas derivados de la acción urbanística, (ii) se establece el régimen de actuación privada por el sistema de concertación para su desarrollo urbanístico, (iii) se relacionan las edificaciones, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación, (iv) se establecen los criterios y condiciones para dar respuesta a los derechos derivados de la existencia de las edificaciones declaradas fuera de ordenación, incluidos los derechos de realojo y traslado de las viviendas y las indemnizaciones correspondientes a las actividades económicas implantadas en el ámbito, (v) se propone el programa temporal para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, (vi) se recoge la relación de titulares de bienes afectados por la actuación y la medición de las superficies de las fincas afectadas, sin perjuicio de que éstas últimas se puedan concretar con mayor precisión en el posterior documento equidistribuidor y, por último, (vii) se delimita la Unidad de Ejecución.

Por su parte, en las " Determinaciones técnico - urbanísticas " se efectúa una remisión al documento 2 "Anteproyecto de urbanización del AA.I.II.13 del "IB.22 Infernua/El Infierno", así como al resto de proyectos necesarios para la correcta urbanización del ámbito y comprensión de las determinaciones propuestas; todo ello, al objeto del cumplimiento de lo establecido en la legislación del suelo y urbanística.

El documento 2 "Anteproyecto de Urbanización" queda conformado por el "Anteproyecto de Urbanización del AA.I.II.13 del "IB.22 Infernua/El Infierno", elaborado por "Endara Ingenieros Asociados, S.L." con fecha octubre de 2020. Se cumplimenta así el requisito establecido en el artículo 155 de la citada *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

El documento 3 "Estudio de viabilidad económico-financiera" contiene como su propio nombre indica, el estudio de viabilidad económico-financiera requerido en la legislación aplicable, incluyendo una primera valoración, con carácter general, de los bienes y derechos afectados por la actuación.

Por último, el documento 4 "Planos", recoge de forma gráfica, junto con los planos del Anteproyecto de Urbanización anteriormente citado, que constituye el documento "2"-, las determinaciones, de información y propositivas, contenidas en el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.-SITUACIÓN ACTUAL.

2.1.- Ámbito territorial de la Actuación Integrada.

De conformidad con las previsiones recogidas en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", el denominado Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II13/IB.22" queda conformado por los siguientes terrenos:

.- La totalidad de los terrenos del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno" clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de

Equipo redactor:

Promotor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

urbanización consolidada, salvo las parcelas correspondientes a la gasolinera y al concesionario (subámbitos IB.22.02 y IB.22.03 de la MPGOU del IB.22 Infernua/El Infierno).

- Los terrenos exteriores adscritos al Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", que conforman los terrenos propiedad de German Hayeck, se incorporan en este Programa de Actuación Urbanizadora (Convenio German Hayeck), a los efectos de la procedente equidistribución de beneficios y cargas.

- Los suelos exteriores al ámbito de la Actuación Integrada que resultan necesarios para ejecutar la nueva rotonda (éstos no entran en el cómputo de superficies).

La superficie total del Ámbito de Actuación integrada asciende, conforme a la medición legalmente establecida en el sistema de referencia geodésico oficial ETRS89, a 54.140,00 m².

El conjunto de ese Ámbito es el reflejado, entre otros, en el plano "1.2 Estado actual". Delimitación del Ámbito de Actuación Integrada" del documento 4 "Planos" de este Programa.

2.2.-Características actuales del Ámbito.

El AAI.II.13 del A.U. "IB.22 Infernua/El Infierno", objeto del presente proyecto, comprende el territorio arriba descrito y cuya localización se refleja en el plano de situación.

Dicho territorio se encuentra definido entre dos barreras físicas viarias de primer orden, como son la carretera foral GI – 20 (antigua Autopista de Bilbao - Behobia) y el tramo final de la Avenida de Tolosa.

Sus límites son los siguientes:

Al Norte - Noroeste en tramo recto con el barrio de Errotaburu en terrenos que le separan de la torre más meridional de las dos que han sido edificadas recientemente.

Al Este - Noreste en línea recta y curva con la Avenida de Tolosa.

Al Sur - Sureste en línea irregular con vial de enlace de Zuatzu con el Infierno.

Al Oeste - Suroeste en línea poligonal de cuatro tramos con la carretera foral GI – 20, la ladera de la misma y el viario del barrio de Errotaburu denominado c/Xabier Lizardi.



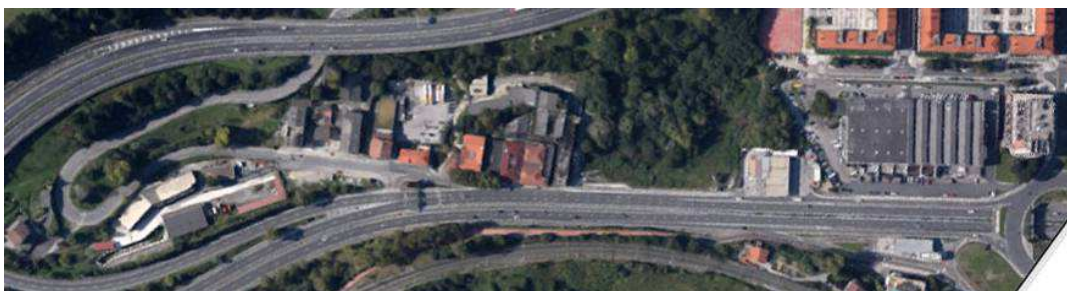
Estado Actual

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI



La delimitación del AAI.II.13 del A.U. "IB.22 Infernua/El Infierno" posee una extensión de 54.140,00 m². (según sistema de coordenadas ETRS89).

Al margen del ámbito descrito y denominado como AAI.13 del AU "IB.22 Infernua/El Infierno", existen unos terrenos externos al ámbito que se ven afectados por este proyecto por lo que quedan adscritos y delimitados, y a los que el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián les otorga una edificabilidad concreta según convenio formalizado al efecto.

Se trata de unos terrenos propiedad de German Hayeck Blanco, ubicados en la Avenida Tolosa, que están vinculados al Ámbito de Actuación Integrada A.A.I.II 13 quedando adscritos al mismo a efectos de su participación en la gestión, con una superficie de 967,10 m² que se reflejan en el plano "I.2 Estado Actual". Los límites de estos terrenos delimitan por los cuatro lados con la Avenida Tolosa.

A estos efectos, se incorpora el Convenio expropiatorio aprobado en Junta de Gobierno de 12 de noviembre de 2019, mediante el que se reconoce una edificabilidad sobre rasante de 483,55m²(t) de vivienda libre.

2.3.-Estructura de la propiedad. Parcelario.

Si bien la concreta determinación e identificación de los bienes y derechos afectados por la actuación se efectuará en el marco de los trabajos de elaboración del posterior Proyecto de Reparcelación, a formular y tramitar, a los efectos del presente Programa la estructura de la propiedad es la que queda recogida en el Anexo "II.-Cuadro relativo a la situación actual de los terrenos y las edificaciones existentes" de esta Memoria.

Su delimitación gráfica, a efectos orientativos, queda recogida en el plano "III.1 Parcelario" del documento 4 "Planos" del presente Programa.

El área se caracteriza por el Sistema Viario del que depende y con mayor precisión del antiguo trazado de la Carretera General N-1, hoy denominado Zubiberri bidea del que todavía quedan suficientes restos del trazado y estando todavía parcialmente, en servicio para acceso a las industrias existentes. El área comprende las siguientes edificaciones, solares y elementos:

- Solar vacío, en hondonada, situado entre la gasolinera, la antigua fábrica Oramil S.A y la regata a cielo abierto de Añorga; su cota dominante es + 6,50.
- Agrupación de edificaciones alineadas, Zubiberri bidea 2-4-6-8 y 10, conformadas por Oramil S.A., Ozcariz S.A. y tres edificaciones adosadas a esta última y entre sí, propiedad de la Excm. Diputación Foral de Guipúzcoa; asentadas entre las cotas +9,00 y + 10,00.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

- Edificio de viviendas de Zubiberri bidea 12-14, ubicada entre el solar de PESA y Zubiberribidea 10, asentada en la cota +8,78.
- Edificio y solar que albergó las antiguas instalaciones de la empresa de transportes PESA, en Zubiberri bidea nº 16, asentado en la cota +9,00.
- Solar de Transportes La Gipuzkoana y Citroen, asentado en Zubiberri bidea 18 – 20, entre las cotas +9,50 y + 10,50, con su parte posterior ocupada en varios niveles ascendentes.
- Resto de la ladera de números pares de Zubiberri bidea sin edificación, en estado natural.
- Parque de maquinaria y laboratorios de la Excma. Diputación Foral en terrenos comprendidos entre Zubiberri bidea y la Avda. de Tolosa, asentada en terreno sensiblemente horizontal entre las cotas +10,50 y +13,00 en su parte más meridional.
- Transformador de IBERDROLA.
- Regata de Añorga, a cielo abierto desde Zubiberri 10 y 12 atravesando el Área en dirección Este-Sureste a Oeste - Noroeste hasta su encauzamiento cubierto en calle de Xabier Lizardi.
- Terrenos sobrantes desde la regata hacia la carretera foral GI - 20 en ladera con pendiente media del 58% con una extensión sensiblemente horizontal en terrenos de Oramil S.A. ocupados por edificaciones fragmentadas.

En cualquier caso, la concreta determinación de las propiedades y sus titulares se efectuará en el contexto de la posterior elaboración y tramitación del preceptivo Proyecto de Reparcelación.

2.4.-Edificaciones, viviendas, locales y actividades económicas afectadas.

Si bien la concreta y exhaustiva determinación e identificación de las viviendas, locales y actividades económicas se efectuará en el marco de los trabajos de elaboración del posterior Proyecto de Reparcelación, a formular y tramitar, de un primer análisis efectuado para la elaboración del presente Programa de Actuación Urbanizadora cabe señalar lo siguiente:

- .- En el número nº 2 la Calle Zubiberri, se encuentran las antiguas instalaciones de la empresa Plásticos Oramil, actualmente sin actividad.
- .- La empresa OISA S.A. tiene en funcionamiento un almacén eléctrico en la Calle Zubiberri nº 4.
- .- En el nº 7 de la Calle se localiza el Parque de Maquinaria de la Diputación Foral de Gipuzkoa, adscrito al Departamento de Infraestructuras Viarias, en el que existen cinco edificios destinados a laboratorio/vestuario, garaje (2), taller y taller de soldadura.
- .- En el nº 7 bis se ubica un pequeño edificio destinado a centro de transformación de la empresa IBERDROLA S.A.
- .- En el nº 8 de la calle – se trata de uno de los edificios de la Diputación Foral de Gipuzkoa -, el Departamento de Cultura viene utilizando el inmueble para almacén. Los otros dos edificios, ubicados en los números 6 y 10, también propiedad de la Administración Foral, se encuentran vacíos.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

.- En el número 12 de la calle, se localiza un edificio residencial en que se encuentran habilitadas cuatro viviendas, mientras que en el nº 14, existe otra vivienda más.

.- En el número 16, se encuentra un edificio (antiguas instalaciones de PESA), sin actividad.

.- En los números 18 y 20 de la Calle se localizan varias edificaciones, también todas ellas sin actividad.

3.-DETERMINACIONES JURÍDICO - URBANÍSTICAS.

3.1.- Delimitación del ámbito “ AAI.II.13 del A.U IB.22 Infernua/El Infierno ” y de la Unidad de Ejecución.

Como se ha indicado anteriormente, la Actuación Integrada AAI.II.13, delimitada en el documento de *“MODIFICACION DEL PGOU DE SAN SEBASTIAN REFERIDA AL A.U. “IB.22 INFERNUA – EL INFIERNO “*, con una superficie de 55.107,10 m², es el ámbito al que se circunscribe el presente Programa de Actuación Urbanizadora. (Incluidos los 967,10m² de los terrenos exteriores adscritos de German Hayeck)

Con arreglo a las previsiones recogidas en el documento de ordenación estructural, en el presente Programa todo el ámbito de la Actuación Integrada se incluye en una Unidad de Ejecución, y ello con arreglo a lo dispuesto en el art. 144 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La Unidad de Ejecución comprende una superficie de 54.140,00 m² al que se suman los 967,10m² de los terrenos exteriores adscritos de German Hayeck

Aun cuando se localizan en el exterior de la Unidad de Ejecución, quedan adscritos a ésta 967,10 m², que fueron propiedad de German Hayeck Blanco, y que actualmente se viene destinado a vial rodado. Ello con arreglo al Convenio suscrito por la Administración Municipal y los interesados, que fue aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 12-11-2019. Con arreglo a lo consensuado en el indicado documento contractual, a los reseñados suelos se les reconoce una edificabilidad de 488,55 m²/(t) de vivienda libre.

Otro suelos excluidos de la Unidad de Ejecución, pero necesarios para ejecutar las previsiones del planeamiento, son los suelos exteriores afectados por la ejecución de la nueva rotonda.

La Unidad de Ejecución pasa a denominarse “U.E. AAI. II.13/IN.01” y queda reflejada gráficamente en el plano “II.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución.”

3.2.- Régimen general de ejecución urbanística y sistema de actuación.

Como ha quedado indicado en el apartado precedente, además de los suelos incluidos en la Unidad de Ejecución, los terrenos exteriores a la Unidad de Ejecución afectados por la ejecución de la nueva rotonda, se adscriben a ésta a los efectos de la ejecución de las obras de urbanización.

Por lo que respecta a los suelos afectados por el convenio (los que fueron propiedad de German Hayeck Blanco), también se vinculan y adscriben a la Unidad de Ejecución, tanto a los efectos de su urbanización como a los de su reparto en los beneficios y cargas del ámbito.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

En lo relativo a la concreción del sistema de actuación, y teniendo en cuenta los criterios relativos al mejor cumplimiento de los fines que se establecen desde el planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico – financieros y la capacidad de gestión que ostentan tanto la propiedad mayoritaria del suelo (Altuna y Uria S.A, Amenabar Etxegintza Berria S.L y Mª Concepción Sorrondegui) como la Administración Municipal, se establece el sistema de ejecución privada por concertación.

3.3.-Edificaciones, instalaciones y usos existentes declarados fuera de ordenación.

En el plano normativo 4.2 “ *CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA – CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN* “ del documento de “ *MODIFICACION DEL PGOU DE SAN SEBASTIAN REFERIDA AL A.U. “IB.22 INFERNUA – EL INFIERNO* “, se recogen las edificaciones existentes en la Actuación Integrada, y por ende en la Unidad de Ejecución, que por resultar contrarias con la ordenación que se establece, resultan disconformes y pasan a estar declaradas en situación de fuera de ordenación.

En concreto, son las siguientes :

- Edificaciones existentes en el nº 2 del Camino de Zubiberri (antiguas instalaciones de PLASTICAS ORAMIL).
- Edificación existente en el nº 4 del Camino de Zubiberri (instalaciones de OISA S.A. – Almacén de material eléctrico).
- Edificaciones existentes en los números, 6, 8 y 10 del Camino de Zubiberri (almacén y antigua Casa de Camineros de Zapatari – Diputación Foral de Gipuzkoa).
- Edificaciones residenciales existentes en los números 12 y 14 del Camino de Zubiberri.
- Edificaciones existentes en el nº 16 del Camino de Zubiberri (antiguas instalaciones de PESA).
- Edificaciones existentes en los números 18, 20 y 22 del Camino de Zubiberri (antiguas instalaciones de diversos talleres y actividades).
- Edificaciones e instalaciones existentes en el nº 7 del Camino de Zubiberri (parque de maquinaria y laboratorio de Zapatari – Diputación Foral de Gipuzkoa).
- Pequeña edificación existentes en el nº 7 bis del Camino de Zubiberri (centro de transformación de IBERDROLA S.A.).

La ejecución de la ordenación fijada por el documento de planeamiento identificado, conlleva que las reseñadas edificaciones e instalaciones deban de ser demolidas y el derecho de sus propietarios a percibir las correspondientes indemnizaciones que se cuantifican en el Estudio económico – financiero, sin perjuicio de que su determinación definitiva vendrá plasmada y concretada en el posterior Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

Por otra parte, en el apartado que se incluye seguidamente, se recogen los criterios que se seguirán en cada uno de los casos.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

3.4.- Criterios de actuación respecto de las edificaciones existentes, así como respecto de las viviendas y actividades económicas implantadas en ellas, que se ven afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto.

I

La valoración de los suelos incluidos en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, se realizará con arreglo a lo dispuesto en el art. 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y art. 27 del real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Por otra parte, el apartado tercero de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, viene a establecer las reglas que se han de seguir en aquellos supuestos en los que, en unidades de ejecución que no se gestionen por el sistema de ejecución pública por expropiación, existan ocupantes legales de viviendas, o actividades económicas en funcionamiento, que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento.

Como ha quedado indicado, todas las edificaciones existentes en el ámbito de actuación han sido declaradas en situación de fuera de ordenación por la Modificación del Plan General, por lo que deberán ser derribadas.

Respecto de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, tendrán derecho al realojo aquellos que, en correspondencia a sus aportaciones, en la reparcelación o en la división en propiedad horizontal del inmueble, resulten adjudicatarios de edificabilidades urbanísticas inferiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre.

El derecho de realojo se materializará mediante la puesta a disposición de los interesados de una vivienda al precio establecido por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia que ocupaban la vivienda habitual, sin perjuicio de lo que libremente se acuerde entre la promoción y los interesados.

Dado que en el ámbito se prevé la promoción de viviendas sociales, el derecho de realojo se materializará mediante la puesta a disposición de los ocupantes legales de viviendas de éstas viviendas. El proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se concretará, recogéndolo como carga real sobre el inmueble.

Por otra parte, y dado que no resulta compatible para la construcción de los nuevos edificios con los que han de ser derribados, en tanto se materializa el realojo definitivo, para los ocupantes legales de viviendas se articulará un realojo transitorio. En lo que respecta a las instalaciones del almacén de electricidad de Ozcariz Iluminación, se estará a lo que resulte del convenio.

Por lo que respecta a las actividades en funcionamiento, y siempre y cuando dispongan de las preceptivas licencias de actividad, su traslado al nuevo emplazamiento (incluyéndose en este capítulo los conceptos tales como traslados, paralización, instalaciones no trasladables, lucro cesante temporal,.....) tendrá la condición de carga de urbanización.

En todo caso, corresponde al posterior y preceptivo Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, la precisa y concreta definición y justificación de las indemnizaciones que pudieran corresponder.

Con arreglo a las indicadas previsiones, seguidamente se procede a relacionar los criterios que se observarán en cada uno de los supuestos.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

3.5.- Criterios de distribución y adjudicación de los derechos urbanísticos.

En la distribución y adjudicación de los derechos urbanísticos, cuya materialización se concretará en el posterior Proyecto de Reparcelación, los criterios que serán tenidos en cuenta, serán los siguientes:

.- El derecho de los propietarios lo será en proporción a las superficies de terrenos que aporta cada uno de ellos. La salvedad al principio general indicado, se aplicará en el caso de German Hayeck Blanco (las circunstancias que concurren en este caso ya han sido expuestas a lo largo de los apartados precedentes) a quien se le reconocerán y adjudicarán 488,55 m²/(t) de vivienda libre.

.- Por el concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián se le adjudicará el 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, de la Unidad de Ejecución.

3.6.- Propuesta de localización de la edificabilidad urbanística y de los terrenos que hayan de ser objeto de cesión al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián por el concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Sin perjuicio de que su concreción definitiva le corresponde realizar al posterior Proyecto de Reparcelación, los derechos que le correspondan a la Administración Municipal por el indicado concepto se materializarán mediante la adjudicación de edificabilidades urbanísticas en las parcelas que acogerán las viviendas sometidas a protección pública (parcelas a.30.3 y a.30.2).

3.7.- Programa de realojos y traslados.

Con arreglo a la información que se ha recabado al respecto, y sin perjuicio de que será el posterior proyecto de reparcelación, quien determine definitivamente quienes ostentan los derechos, a los efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda, apartado 3.a), se relacionan los ocupantes de inmuebles y actividades económicas que por resultar incompatibles con el planeamiento, deberán ser objeto de realojo ó traslado.

.- Camino de Zubiberri nº 4 : Instalaciones de OISA S.A. – Almacén de material eléctrico.
Titular de la actividad : Ozcariz Iluminación S.A.

.- Camino de Zubiberri nº 8 : Almacén del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

.- Camino de Zubiberri nº 7 : Parque de Maquinaria de la Diputación Foral de Gipuzkoa adscrito al Departamento de Infraestructuras Vías.

.- Camino de Zubiberri nº 7 bis : Centro de transformación de IBERDROLA S.A.

.- Camino de Zubiberri nº 12 :

- Vivienda 1º Dcha : Miren Jaione Larrarte Graña.
- Vivienda 2º Dcha : José M. Larrarte Graña.
- Vivienda 2º Izda. : Iñigo Ander Hueso. (deberá acreditar que reside en el inmueble, no se tiene constancia)

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

3.8.- Plazos de cesión de la obra de urbanización y de las dotaciones públicas.

3.8.1.- Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.

Con arreglo a las previsiones que establece la normativa vigente en lo relativo a la gestión por el sistema de concertación, se establece el siguiente calendario:

.- Presentación en el Ayuntamiento de Donostia, por los propietarios que representen más de 50% de la propiedad del suelo, de la propuesta de Convenio de Concertación: 1 mes a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Programa.

.- Constitución de la Junta de Concertación en escritura pública y presentación de una copia de la misma en sede municipal para su aprobación: 1 mes, a contar desde la firma del Convenio de Concertación.

.- Presentación en sede municipal del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución para su tramitación y aprobación inicial: 2 meses a contar de la notificación de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

.- Presentación para su aprobación inicial en el seno de la Junta de Concertación del Proyecto de Reparcelación: 2 meses, a contar de la notificación de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

.- Presentación en el Ayuntamiento de Donostia del Proyecto de Reparcelación para su aprobación definitiva: 1 mes a contar desde la finalización del plazo de información pública.

-Elaboración de los correspondientes informes municipales del Proyecto de reparcelación: 1 mes a contar desde la presentación del documento y de las alegaciones que, en su caso, se hubieran formulado.

3.8.2.- Plazos para la realización de las obras de urbanización y plazos de edificación de los solares.

Dada la entidad de las actuaciones previstas, se propone que toda la edificación y urbanización se ejecute en una única fase, en la que se acometerá conjuntamente la urbanización y edificación. Para ello se fija un plazo de 4 años, que comenzará a computar a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.8.3.- Plazos de cesión de la obra de urbanización y de las dotaciones públicas.

Dentro del plazo establecido en el apartado anterior, se procederá a ceder al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián, y a recibir por éste, tanto las obras de urbanización como las dotaciones públicas locales construidas que se prevé se cedan por la Modificación del Plan General que sirve de marco de referencia a este Programa.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

ANEXO "I"

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

CARACTERÍSTICAS GENERALES

La totalidad de los terrenos del Ámbito de Actuación Integrada AAI.II.13 del A.U "IB.22 Infernua/El Infierno" están clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Superficie del Ámbito de Actuación Integrada AAI.II.13 del A.U "IB.22 Infernua/El Infierno 55.107,10m² (54.140m² + 967,10m² de los terrenos exteriores adscritos de German Hayeck)

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie [m ²]
a.30.1 (residencial)	Residencial de Edificación Abierta "a.30" (vivienda libre)	4.452 m ²
a.30.2 (residencial)	Residencial de Edificación Abierta "a.30" (vivienda VTRE)	1.607 m ²
a.30.3 (residencial)	Residencial de Edificación Abierta "a.30" (vivienda VPS)	2.549 m ²
	Subtotal parcelas uso residencial	8.608 m²
b.20.1 (terciario)	Terciario "b.20"	4.072 m ²
	Subtotal parcelas uso terciario	4.072 m²
g.00 (equip. comunitario)	Parcela de quipamiento comunitario "g.00"	925 m ²
	Subtotal parcelas equipamiento comunitario	925 m²
e.10 (vías urbanas)	Red de comunicación viaria	15.618m ²
	Subtotal viario y áreas peatonales	15.618m²
f.10.1 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	9.575 m ²
f.10.2 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	7.371m ²
	Subtotal espacios libres urbanos f.10	16.946m²
f.20.1 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	382 m ²
f.20.2 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	778 m ²
f.20.3 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	598 m ²
f.20.4 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	3.626 m ²
f.20.5 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	268 m ²
	Subtotal espacios libres urbanos f.20	5.652m²
f.30.1 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	911 m ²
f.30.2 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	1.408 m ²
	Subtotal espacios libres urbanos f.30	2.319m²
TOTAL AA.I.II.13 DEL A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"		54.140 m²

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

ZONIFICACIÓN GLOBAL del AAI.II.13

	SUPERFICIE	
EDIFIC.		
* Zona "A.30/IB.22" (Residencial de Edificación Abierta)	13.822 m2	
RESIDENCIAL		46.025m2(t)
TERCIARIO COMERCIAL EN PB		1.845m2(t)
* Zona "B.20/IB.22" (terciario)	28.442m2	8.130m2(t)
* Zona "E.10/IB.22" (Vías Urbanas S.G.)	4.946m2	
* Zona "F.10/IB.22" (Espacios libres S.G.)	6.005m2	
* Zona "G.00/IB.22" (Equipamiento comunitario)	925m2	1500m2(t)
* TOTAL	54.140 m2	

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA SR del AAI.II.13

	SUPERFICIE	EDIF.RESIDENCIAL	EDIF.TERCIARIO	EDIF.EQUIP.	EDIF ALOJ. DOT
* a.30.1 (residencial)	4.452 m2	27.615m2(t)	1.845m2(t)	3.485m2(t)	
* a.30.2 (residencial)	1.607 m2	9.205m2(t)		1.390m2(t)	
* a.30.3 (residencial)	2.549 m2	9.205m2(t)		2.130m2(t)	
* b.20.1 (terciario)	4.072 m2		8.130m2(t)	1.370m2(t)	
* e.10 (vías urbanas)	15.618m2				
* f.10.1 (espacio local libre)	9.575 m2				
* f.10.2 (espacio local libre)	7.371m2				
* f.20.1 (espacio local libre)	382 m2				
* f.20.2 (espacio local libre)	778 m2				
* f.20.3 (espacio local libre)	598 m2				
* f.20.4 (espacio local libre)	3.626 m2				
* f.20.5 (espacio local libre)	268 m2				
* f.30.1 (espacio local libre)	911 m2				
* f.30.2 (espacio local libre)	1.408 m2				
* g.00 (equip. comunitario)	925m2				1.500 m2(t)
* TOTAL	54.140 m2	46.025m2(t)	9.975m2(t)	8.375m2(t)	1.500m2(t)

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA EN EL AAI.II.13

* USO RESIDENCIAL EN EL AAI.II.13	46.025m₂(t)
. Nuevo desarrollo	46.025m ₂ (t)
* USO Terciario EN EL AAI.II.13	9.975m₂(t)
* TOTAL (USOS PRINCIPALES) EN EL AAI.II.13	56.000m₂(t)
. Nuevos desarrollos	56.000m ₂ (t)

EDIFICABILIDAD DE DOTACIONES PÚBLICAS

*USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	8.375m₂(t)
. Nuevo desarrollo	8.375m ₂ (t)

<u>EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTOS DOTACIONALES</u>	1.500m₂(t)
--	------------------------------

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS CON EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA ORDENADAS

PARCELA a.30.1

PARCELA a.30.1/IB.22.01	Superficie de parcela	4.452 m2
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística m2(t)
Sobre rasante	Vivienda de promoción libre VL	27.615m ² (t)
	Uso comercial terciario	1.845m ² (t)
	Equipamiento dotacional (edificabilidad no lucrativa)	3.485m ² (t)
Total edificabilidad urbanística sobre rasante		32.945m²(t)
Bajo rasante	Edificabilidad BR (Hasta 4 plantas de sótano)	25.388m ² (t)
Total edificabilidad urbanística bajo rasante		25.388m²(t)

PARCELA a.30.2

PARCELA a.30.2/IB.22.01	Superficie de parcela	1.607 m2
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística m2(t)
Sobre rasante	Vivienda Tasada del Régimen General VTRE	9.205m ² (t)
	Equipamiento dotacional (edificabilidad no lucrativa)	1.390m ² (t)
Total edificabilidad urbanística sobre rasante		10.595m²(t)
Bajo rasante	Edificabilidad BR (Hasta 4 plantas de sótano)	7.708m ² (t)
Total edificabilidad urbanística bajo rasante		7.708m²(t)

PARCELA a.30.3

PARCELA a.30.3/IB.22.01	Superficie de parcela	2.549 m2
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística m2(t)
Sobre rasante	Vivienda de Protección Social VPS	9.205m ² (t)
	Equipamiento dotacional (edificabilidad no lucrativa)	2.130m ² (t)
Total edificabilidad urbanística sobre rasante		11.335m²(t)
Bajo rasante	Edificabilidad BR (Hasta 4 plantas de sótano)	10.196m ² (t)
Total edificabilidad urbanística bajo rasante		10.196m²(t)

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

PARCELA b.20.1

PARCELA b.20.1/IB.22.01	Superficie de parcela	4.072m ²
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística m ² (t)
Sobre rasante	Nueva edificabilidad terciaria	8.130m ² (t)
	Equipamiento dotacional (edificabilidad no lucrativa)	1.370m ² (t)
Total edificabilidad urbanística sobre rasante		9.500 m²(t)
Bajo rasante	Edificabilidad BR (Hasta 4 plantas de sótano)	13.088m ² (t)
Total edificabilidad urbanística bajo rasante		13.088m²(t)

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

ANEXO "II"

**CUADRO RELATIVO A LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS Y
EDIFICACIONES EXISTENTES**

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AA.I.II.13 DEL
A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"-DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DOC. 1 MEMORIA

CUADRO DE PROPIETARIOS DEL A.A.I.II.13 DEL A.U. "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
P1	312	Ayuntamiento de San Sebastián	Avda. Tolosa	
P2	162	Ayuntamiento de San Sebastián	Avda. Tolosa	
P3	248	Altuna y Uria	Avda. Tolosa s/n	
P4	11.012	Altuna y Uria	Avda. Tolosa 913	
P5	4.155	Amenabar Etxegintza Berria SL	c/ de Zubiberri 2	
P6	1.192	Amenabar Etxegintza Berria SL	c/ de Zubiberri 903	
P7	600	Bolsaire SL	c/ de Zubiberri 4	
P8	1.661	Diputación Foral de Gipuzcoa	c/ de Zubiberri 6-8-10	
P9	327 (*)	Comunidad de propietarios	c/ de Zubiberri 12-14	
P10	91	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri s/n	
P11	435	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri	Vialidad pública
P12	2.871	Amenabar Etxegintza Berria SL	c/ de Zubiberri 16	
P13	3.077	Amenabar Etxegintza Berria SL	c/ de Zubiberri 18-20-22	
P14	1.867	Mª Concepción Sorrondegui y otros	c/ de Zubiberri 901	
P15	11.318	Ayuntamiento de San Sebastián	Avda. Tolosa	Vialidad pública
P16	4.574	Diputación Foral de Gipuzcoa/Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri 7	
P17	60	Iberdrola S.A	c/ de Zubiberri 7w	
P18	1.360	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri	
P19	3.281	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri	
P20	2.282	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri	
P21	894	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Xabier Lizardi	
	2.361	Dominio público hidráulico		
TOTAL	54.140			
GH	967,10	German Hayeck		

(*) Comunidad Propietarios Zubiberri números 12 -14 :

- Número 12 : 1º Izda : José Manuel Soroa Aizpurua.
- Número 12 : 1º Dcha : Miren Jaione Larrarte Graña.
- Número 12 : 2º Izda : Iñigo Ander Hueso.
- Número 12 : 2º Dcha : José M. Larrarte Graña.
- Número 14 : PB : Hermanos Madina Sánchez.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

ANEXO "III"

CONVENIO GERMAN HAYECK BLANCO

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI



CONVENIO DE NATURALEZA EXPROPIATORIA

En San Sebastián, a 29 de enero de 2020.

REUNIDOS

DE UNA PARTE: Don German Hayeck Blanco, mayor de edad, vecino de Bilbao, con domicilio en la calle Lehendakari Leizaola n.º 20 3ºB, provisto de DNI nº 14.761.234-H

DE OTRA PARTE: Doña Miren Nekane Arzallus Iturriza, mayor de edad, con D.N.I. nº 15.981.458-T en su calidad de Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible del Excmo. Ayuntamiento de SAN SEBASTIÁN.

INTERVIENEN

Doña Miren Nekane Arzallus Iturriza, en nombre y representación del Ayuntamiento de San Sebastián, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de noviembre de 2019.

Don German Hayeck Blanco, en su propio nombre y derecho

Ambas partes, se reconocen mutua y recíproca capacidad, en la respectiva representación con que intervienen, para el otorgamiento de este Convenio, y a tal efecto,

EXPONEN

I.- Que Don Germán Hayeck Blanco es titular registral de la finca que se describe:

“Parcela de terreno de 967,10 m² de superficie sita en la Jurisdicción de San Sebastián, barrio de “El Antiguo”, partido de Ibaeta, y cuyos lindes son, por el norte: con pertenecidos del



Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza
Dirección de Urbanismo Sostenible

Ijentea, I - Tel. 943483838 - 943481000 - Faxes 943481144 - www.donostia.eus
20003 Donostia / San Sebastián

Caserío Sasiotegi, por el sur: con parcela segregada, hoy casa Bide Erdi, por el este: con terreno de los Ferrocarriles Vascongados y por el oeste: con carretera de Madrid a Irún”.

TITULO: Herencia de su madre Doña Balbina Blanco Bernardina, quien adquiere una mitad indivisa por compra el 31 de mayo de 1958 y la otra mitad por compra el 9 de abril de 1963, en ambos casos ante el Notario de San Sebastián D. Miguel Castells.

II.- Que la finca de Germán Hayeck, de una superficie de 967,10 m², fue ocupada en su día por las obras de la variante de la autopista de San Sebastián, sin transmisión previa al efecto, sin seguirse expediente de expropiación ni de otro tipo, y sin pago de indemnización alguna, habiéndose convertido en la actualidad en un ramal de la referida autopista y en un muro de contención de la caída de la ladera por donde discurre el ferrocarril Bilbao-San Sebastián.

Se ubicaban tales metros cuadrados en el que hoy es el Ámbito Urbanístico IB.20, Sasiotegi, ubicado en el extremo suroeste del Barrio de Ibaeta, en el entorno próximo del apeadero de la red ferroviaria de Euskotren y la glorieta de Errotaburu; un ámbito ya urbanizado y edificado.

Miguel Castells
107/005 XVII

III.- Que por discrepancias surgidas y mantenidas durante décadas entre Doña Balbina Blanco y Don Germán Hayeck por una parte, y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, referidas a la existencia real, y a la ubicación de tal finca, con origen en las confusiones causadas por la segregación de la finca inicial de la que provenía, la posterior edificación sobre la parte segregada, y la venta de viviendas y locales a varios propietarios, tras la redacción de varios borradores sin que fuesen definitivamente firmados por las partes y ante la falta de acuerdos definitivos que resarcieran la pérdida de su terreno, por Don German Hayeck, fueron interpuestos dos Recursos Contencioso-Administrativos:

MS

Uno, que se sigue ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número uno de Donostia-San Sebastián, con el número 13/2014, presentado contra la Resolución de 15 de Enero de 2013 del Delegado de Hacienda de este Ayuntamiento, que resolvía el Recurso de Reposición interpuesto contra la Resolución de 21 de Noviembre de 2012, dictada por el mismo órgano, y que declaraba inadmisibles las reclamaciones de petición del

reconocimiento de la responsabilidad de esta Administración, instada por Don Germán
Hayeck, por escrito de 25 de Julio de 2.012, para que en definitiva se iniciasen los
trámites para la valoración de los terrenos a los que este Recurso se refiere, con cuanto
otro procediera por tal estimación, o de forma alternativa, se iniciasen los trámites para la
finalización convenida de tal Reclamación;

- Y otro que se sigue ante la sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior
de Justicia del País Vasco, con el número 1.122/2012, contra la Resolución de 23 de
Octubre de 2012, que desestimó la el Recurso de Reposición interpuesto por Don Germán
Hayeck contra la resolución de 29 de Junio de 2012, contra la resolución de 24 de Mayo
de 2012, dictada por el Jurado Territorial de Expropiación forzosa de Gipuzkoa, que
inadmitió ...

Por el inicio de conversaciones entre las partes tendentes a alcanzar un acuerdo que
solucionase definitivamente las diferencias existentes entre ambos, fueron presentados sendos
escritos de solicitud de suspensión de los dos recursos, petición acordada por ambos órganos
jurisdiccionales.

IV.- Que el Ayuntamiento de San Sebastián ha iniciado la modificación de su Plan General de
Ordenación Urbana, y en concreto del Ámbito Urbanístico IB.22 “El Infierno”, ubicado en el
Extremo sur del barrio de Ibaeta.

V.- Que es intención de las partes poner fin a las discrepancias que mantienen, y a tal efecto
el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, reconoce la titularidad de Don German Hayeck, como
heredero de su madre Doña Balbina Blanco, de la parcela descrita en el Expositivo I de este escrito,
y que se ubica en el que hoy es el Ámbito Urbanístico Sasiotegui.

En atención a ello, y de modo análogo a lo acordado en los denominados convenios de la
Variante el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se compromete a adjudicar a Don Germán
Hayeck 483,55 m² de techo para uso de vivienda libre en el Ámbito Urbanístico IB. 22 “El Infierno”



Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza
Dirección de Urbanismo Sostenible

Ijentea, 1 - Tel. 943483838 - 943481000 - Faxe 943481144 -
20003 Donostia / San Sebastián



VI.- Con tales antecedentes, y por las conversaciones mantenidas las partes han convenido en formalizar este Convenio que llevan a término conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, reconoce la titularidad de Don German Hayeck, como heredero de su madre Doña Balbina Blanco, de la parcela de 967,10 m² descrita en el Expositivo I de este escrito, y que se ubicó en el que hoy es el Ámbito Urbanístico Sasiotegui.

Segunda.- El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se compromete a adjudicar a Don Germán Hayeck 483,55 m² de techo para el uso de vivienda libre en el Ámbito Urbanístico denominado “El Infierno”, mediante la incorporación del presente compromiso al documento de Modificación del PGOU del ámbito “El infierno” actualmente en tramitación y a su posterior plasmación en el proyecto de distribución de beneficios y cargas del citado ámbito. El adjudicatario deberá hacer frente a las cargas de urbanización correspondientes a la superficie de techo adjudicada.

Tercera.- Una vez suscrito el presente convenio las partes suscribirán los documentos que sean precisos -actas de ocupación y pago- para que la finca de 967,10 m² pase a la titularidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y pueda ser registrada a su nombre.

Cuarta. Una vez suscrito el presente convenio las partes presentaran un escrito conjunto al Juzgado Contencioso n.º 1 y al TSJ del País Vasco comunicando que han alcanzado un acuerdo y solicitando, en consecuencia, el archivo definitivo de los procedimientos contencioso administrativos suspendidos.

Quinta.- El cumplimiento íntegro de las previsiones contempladas en el presente convenio representará la renuncia por parte de la propiedad a cualquier otro tipo de compensación o indemnización.



Sexta.- El Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián, **dispondrá de un plazo de dos años** para la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al Ambito Urbanístico IB.22 El Infierno, y de otros dos para la aprobación del correspondiente proyecto de distribución de beneficios y cargas.

En el supuesto de no aprobarse dichos Plan y Proyecto en los plazos indicados, el presente convenio quedará automáticamente resuelto, salvo que las partes intervinientes pacten una ampliación del mismo.

Séptima.- Las partes acuerdan expresamente que cualquier persona, física o jurídica, podrá subrogarse en la posición ostentada por el propietario actual de la finca referida en el presente Convenio, asumiendo la totalidad de los derechos y obligaciones previstos en el mismo.

Bastará para que opere tal subrogación con la mera notificación de su existencia a la Corporación Local, indicando la persona o personas, físicas o jurídicas, que se subrogan en la posición del actual propietario.

Y en prueba de su conformidad, y para su constancia y efecto, firman las partes el presente convenio, en lugar y fecha al principio indicados.

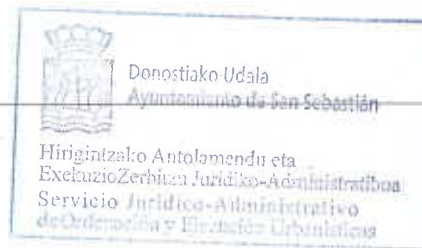


Miren Nekane Arzallus Iturriza



German Hayeck Blanco

107406 XVI



DESJABETZEKO HITZARMENA

Donostian, 2020ko urtarrilaren 29an

ELKARTURIK

ALDE BATETIK: German Hayeck Blanco Jauna, adinduna, Bilboko udalerrian bizi dena, Lehendakari Leizaola 20 3B helbidean, eta 14.761.234-H zenbakidun NANaren jabea.

BESTETIK: Miren Nekane Arzallus Iturriza Andrea, adinduna, NAN 15.981.458-T, Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengarrirako Zinegotzi gisa.

ESKU HARTZEN DUTE

Miren Nekane Arzallus Iturriza andreak, Donostiako Udalaren izenean eta hura ordezkatzuz, 2019.ko azaroaren 12 eguneko Tokiko Gobernu Batzarrean hartutako akordioaren arabera.

German Hayeck Blanco jaunak, bere izenean eta eskubidean.

Bi aldeek elkarri aitortzen diote badutela behar adina gaitasun hitzarmen hau adosteko, zeinek bere ordezkaritza esparruan, eta, horretarako,

AZALTZEN DUTE

I.- Germán Hayeck Blanco jauna ondoren deskribatzen den finkaren erregistroko titular dela:

“967,10 m²-ko azalera duen lurzati bat, Donostiako Antigu auzoko jurisdikziopean dagoena, Ibaeta alderdian. Mugakide ditu, iparraldean, Sasiotegi baserriaren jabetzak; hegoaldean, banatutako lurzati bat, gaur Bide Erdi etxea hartzen duena; ekialdean, Euskal Trenbideeen lursaila; eta mendebaldean, berriz, Madril-Irun errepidea”.

TITULUA: Bere ama Balbina Blanco Bernardina andrearen herentzia, zeinak erdi zatiezin bat eskuratu baitzuen, erosketa bidez, 1958ko maiatzaren 31n, eta beste erdia 1963ko apirilaren 9an, hura ere erosketa bidez; bi kasuetan, Donostiako Miguel Castells notario jaunarekin formalizatu zuen eskualdaketa.

II.- Germán Hayeck jaunaren finkak 967,10 m²-ko azalera duela, eta bere garaian Donostiako autopistako saihesbidea egiteko lanek okupatu zutela, horretarako aldez aurreko eskualdaketarik, desjabetze-espediterik eta bestelakorik gabe, eta, halaber, ez zela inolako kalte-ordainik ordaindu; hala, gaur egun esandako autobide horren adar bilakatu da, bai eta Bilbo-Donostia trenbideko hegalaren maldari eusteko murrerik ere.

Metro koadro horiek gaur egungo IB.20 hirigintza eremuan biltzen dira (Sasiotegi), Ibaetako auzoko hego-mendebaldeko muturrean, Euskotren trenbide-sarearen geltokitik eta Errotaburuko biribilgunetik hurbil; dagoeneko urbanizatutako eta eraikitako eremu bat da.

III.- Hainbat hamarkadatan zehar desberdintasunak izan zirela, batetik, Balbina Blanco andrearen eta Germán Hayeck jaunaren artean, eta, bestetik, Donostiako Udalarekin; haien mamia zen finka horren egiazko existentzia eta kokapena, eta sorburua, berriz, jatorrizko finkaren bereizketa, bereizitako zatiaren gaineko eraikuntza, eta etxebizitzak eta lokalak hainbat jabetza saldu izana, hainbat hainbat zirriborro sinatu ostean –zirriborro horiek ez zituzten behin betiko sinatu aldeek–, eta, German Hayeck jaunaren lursailaren galera ordaintzeko behin betiko akordiorik ezenez, administrazioarekiko bi auzi errekurtsio ipini ziren:

- Bata, administrazioarekiko auzien Donostiako lehen zenbakidun epaitegian martxan dena 13/2014 zenbakiarekin, Udal honetako Ogasuneko ordezkariaren 2013ko urtarrilaren 15eko Ebazpenaren kontra aurkeztua, zeinaren bidez 2012ko azaroaren 21ko Ebazpenaren kontrako berraztertze errekurtsioa ebatzen baitzen. Esandako ebazpen hori organo horrek berak emana da, eta onartezintzat ezesten zuen administrazio honen erantzukizuna errekonozitzea, Germán Hayeck jaunak berak 2012ko uztailaren 25ean idatziz eskatuta bezala, errekurtsio honek erreferentzia egiten dien lursailen balioespenez abiaraz zitezkeen, bestek zenbatespen horri ekiteko, edo, bestela, hitzartuta amaitu zedin izapideei ekiteko erreklamazio hori.



- Bestea, berriz, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren Administrazio Auzibideen salaren aurrean egina da, 1122/2012 zenbakiarekin, 2012ko urriaren 23ko Ebazpenaren kontra, zeinak ezetsi egiten baitu Germán Hayeck jaunak 2012ko maiatzaren 24ko Ebazpenaren kontra 2012ko ekainaren 29an ipinitako berraztertze errekurtsoa. Esandako ebazpen hori Gipuzkoako jabetza nahitaez kentzeko lurralde epaitegiak emana zen, eskaria ezetsiz.

Bi aldeek elkarrizketak hasi zituzten, bien artean zituzten aldeak behin betiko amaituko zituen adostasun bat bilatzeko, eta bi eskabide idatzi zituzten bi errekurtsoak bertan behera uzteko, bi organo juridikzionalek adostuta.

IV.- Donostiako Udalak abiarazi duela Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa, eta, zehazkiago, Ibaeta auzoaren hegoaldeko muturrean dagoen IB.22 “El Infierno” hirigintza eremuarena.

V.- Aldeen asmoa dela elkarren kontra dituzten desadostasunak amaitzea, eta, horretarako, Donostiako Udalak aitortzen du German Hayeck jauna dela, bere ama Balbina Blanco andrearen oinordeko gisa, idazki honen I. azalpenean jasotako lurzatiaren titular, zeina egungo Sasiotegi hirigintza esparruan baitago bilduta.

Hori guztia kontuan hartuta, eta saihebidetako hitzarmenetan adostutakoari jarraikiz, Donostiako Udalak konpromisoa hartzen du Germán Hayeck jaunari 483,55 m² sabai ematea etxebizitza aske gisa bideratzeko IB. 22 “El Infierno” hirigintza esparruan.

VI.- Aurrekari horiek izanik eta aldeek izan dituzten elkarrizketak kontuan hartuta, aldeek adostu dute hitzarmen hau formalizatzea. Horretarako, kontuan hartuko dituzte honako

ESTIPULAZIOAK



Donostia Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza
Dirección de Urbanismo Sostenible

Donostia Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Ijentea, 1 - Tel. 943483838 - 943481000 - Faxa 943481144 - www.donostia.eus
20003 Donostia / San Sebastián

Hirigintza Antolatzen du
Enkuzio Zerbitzu Juridiko-Administratiboa
Servicio Jurídico-Administrativo

Lehendabizikoa.- Donostiako Udalak aitortzen du German Hayeck jauna dela, bere ama Balbina Blanco andrearen oinordeko gisa, idazki honen I. azalpenean jasotako 967,10 m²-ko lurzatiaren titular, zeina gaur egungo Sasiotegi hirigintza esparruan bilduta baitzegoen.

Bigarrena.- Donostiako Udalak konpromisoa hartzen du Germán Hayeck jaunari 483,55 m² sabai esleitzeko “El Infierno” deitutako hirigintza esparruan, eta adierazten du konpromiso hau txertatuko duela “El Infierno” hirigintza eremuari buruz izapidetzen ari diren Hiri Antolamendu Plan Orokorrean, eta, ondoren, esparru horretako onuren eta kargen banaketa proiektuan bilduko duela. Esleipendunak bere gain hartuko du esleitutako sabai azalerari dagozkion hirigintza kargak.

Hirugarrena.- Hitzarmen hau sinatu ostean, alderdiek beharrezkoak diren dokumentuak sinatuko dituzte –okupazio eta ordainketa aktak–, 967,10 m²-ko finka Donostiako Udalaren titulartasunera igarotzeko eta haren izenean erregistratu ahal izateko.

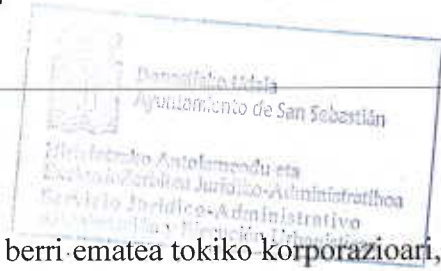
Laugarrena. Hitzarmen hau sinatu ostean, bi alderdiek idatzi bat helaraziko diote Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiari eta Administrazio Auzi Errekurtsoen 1. epaitegiari, jakinaraziz lortu dutela akordio bat eta, ondorioz, etendako administrazioarekiko auzi errekurtsoak behin betiko artxibatzeke eskatuz.

Bosgarrena.- Hitzarmen honetan aurreikusitako aurreikuspenak osorik betetzeak esan nahiko du uko egiten zaiola jabetzatik beste ezein konpentsazio edo kalte ordain eskuratzeari.

Seigarrena.- Donostiako Udalak bi urteko epea izango du IB.22 “El Infierno” hirigintza esparruari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko, eta beste bi hari dagokion onuren eta kargen banaketa proiektua onartzeko.

Esandako plan eta proiektu horiek adierazitako epeetan beteko ez balira, hitzarmen hau automatikoki baliogabetuta geratuko da, nola eta alderdiek ez duten adosten epea luzatzea.

Zazpigarrena.- Aldeek berariaz adosten dute edozer pertsona fisiko edo juridiko subrogatu ahal izango dela hitzarmen honetan adierazitako finkaren egungo jabeak duen posizioan, eta pertsona fisiko edo juridiko horrek eskuratuko dituela hartan aurreikusitako eskubide eta obligazio guztiak.



Subrogazio horretarako, nahikoa izango da haren berri ematea tokiko korporazioari, adieraziz zer pertsona fisiko edo juridiko subrogatzen den egungo jabearen posizioan.

Eta ados daudela egiaztatzeko, eta izan beharreko ondoreak izan ditzan, alderdiek honako hitzarmen hau sinatzen dute, goiburuan adierazitako tokian eta egunean.



Miren Nekane Arzallus Iturriza



Miren Nekane Arzallus Iturriza

ANEXO "IV"

INFORME DE CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

INFORME RESPUESTA ALEGACIONES

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AA.II.13 DEL A.U
"IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

INFORME RESPUESTA ALEGACIONES



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
"AAI.II13/IB.22" DEL A.U. "IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO". SAN SEBASTIÁN

NOVIEMBRE 2021

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

INFORME RESPUESTA ALEGACIONES

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AA.I.II.13 DEL A.U
"IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

EQUIPO REDACTOR:

- Jon Orue abogado.
- Estudio de arquitectura y urbanismo Izaskun Larzabal.
- Colaboración: .-Endara Ingenieros Asociados, SL.: Anteproyecto de Urbanización.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

INFORME TÉCNICO A LAS ALEGACIONES FORMULADAS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.II 13/IB.22"

I.- ANTECEDENTES

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 25 de marzo de 2021, aprobó con carácter inicial el Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada del "AAI.II 13" del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno" en Ibaeta.

Tras la publicación de este acuerdo en el B.O.G. el 4 de junio de 2021 y en la prensa local, se sometió el expediente a exposición pública durante el plazo de 20 días.

En el plazo otorgado al efecto, se formularon dos alegaciones y posteriormente, en octubre de 2021 se notificaron otras dos. A continuación se exponen todas las alegaciones recibidas:

- **Alegación Primera:**

De Don Luis Lecona Echeverria con DNI nº 15.335.204 T, actuando en nombre y representación de la mercantil BOLSAIRE S.L con CIF nº B20973426, el 25 de Junio de 2021.

- **Alegación segunda:**

De Don Mikel Sorrondegui Garagorri con DNI nº 44.126.382 P, el 02 de Julio de 2021.

- **Alegación Tercera:**

De Doña Maite Aguirrebeña Garitano, con DNI nº 72.583.618 B, actuando en nombre y representación de TXERLOIE S.L con CIF B75206680, el 23 de septiembre de 2021.

- **Alegación Cuarta:**

De Amaia Miner Canflanca, con DNI nº 44.145.250 Q, Jefa del Servicio de Gestión de Suelo y Patrimonio de La Diputación Foral de Gipuzkoa.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

II.- INFORME A LAS ALEGACIONES FORMULADAS

- **Alegación primera de Don Luis Lecona Echeverria, mayor de edad, abogado, con domicilio profesional en la C/Easo 5-2ºB (20.006-San Sebastián) y con DNI 15335204T, actuando en nombre y representación de la mercantil BOLSAIRE S.L con domicilio social en C/Zubiberri 4 de San Sebastián y CIF B20973426 en su calidad de administrador único de la misma.**

a) Resumen de la alegación:

Sobre la finca, en la memoria del PAU se identifica la parcela P7, de 600m2 de superficie, identificada como el inmueble nº4 de la calle Zubiberri y cuya propiedad corresponde a la sociedad mercantil alegante BOLSAIRE S.L. La superficie total construida, desarrollada en planta baja, primera y segunda es de 1.599m2 y no de 1.075,13m2 como se indica en el PAU.

En cuanto a las cargas arrendaticias, el inmueble completo está arrendado a la mercantil OZCARIZ ILUMINACIÓN S.A donde desarrolla las actividades empresariales de comercialización al por mayor y al detalle de todo tipo de material eléctrico.

Datos:

-Propietaria: BOLSAIRE S.L, C/Zubiberri nº4 y CIF B20973426.

-Arrendataria: OZCARIZ ILUMINACIÓN S.A, C/Zubiberri nº4 y CIF A20202172.

Se solicita por parte de la compareciente:

- La rectificación de la superficie real construida de 1.075,13m2 a 1.599m2 a todos los efectos para las valoraciones de las cargas y demás.
- Diferenciar los conceptos de costo en cuanto a "edificación", "terreno"y "traslado de la actividad en aquellas fincas en las que exista".
- Aclarar por qué no se tienen en cuenta ni los precios de venta ni los costes de construcción de la superficie bajo rasante.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

INFORME RESPUESTA ALEGACIONES

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AA.II.II.13 DEL A.U
"IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

b) Respuesta a la alegación:

Cuestión previa relativa a la representación en la que el Sr. Lecona manifiesta actuar :

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuando se intervenga ante la Administración Pública en nombre de otra persona, debe acreditarse la representación que ostenta, extremo éste que no se ha acredita con la alegación.

Por consiguiente, procedería que desde la Administración Municipal se requiriese al Sr. Lecona para que subsane dicho defecto con arreglo a lo dispuesto en el art. 68 de la reseñada Ley 39/2015.

No obstante, y con abstracción de lo que al respecto resuelva el Ayuntamiento, se procede a responder a los alegatos formulados.

- En relación a la superficie construida, la cifra que consta en el PAU al respecto es la que figura en el documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al A.U "IB.22 Infernua/El Infierno". Para la elaboración del anexo 5 del documento de modificación del PGOU referida al A.U "IB.22 Infernua/El Infierno" aprobado definitivamente el 25 de Marzo de 2021 en sesión plenaria del Ayuntamiento y publicado en el BOG el 23 de Abril de 2021, donde se justifica la edificabilidad existente en el ámbito, se recabó información del catastro de la Hacienda Foral de Gipuzkoa, del registro municipal y de las licencias que constan en el Ayuntamiento.

Ref. Catastral	Dirección	CATASTRO S/R				REGISTRO S/R				LICENCIA S/R				DEFINITIVO S/R			
		Industrial	Terciario	ux. Residencia	Residencial	Industrial	Terciario	ux. Residencia	Residencial	Industrial	Terciario	ux. Residencia	Residencial	Industrial	Terciario	ux. Residencia	Residencial
8194068	Cmno. Zubiberri, 2	2.121,00	-	-	-	1164	-	-	-	708,12	-	-	-	1.164,00	-	-	-
8194088	Cmno. Zubiberri, 4	1.074,00	-	-	-	1.075,13	-	-	-	591,00	-	-	-	1.075,13	-	-	-
8194070	Cmno. Zubiberri, 6-8-10	2.308,00	-	-	970,00	-	-	-	-	2.253,20	-	307,5	-	2.308,00	-	970,00	-
8194071	Cmno. Zubiberri, 12-14	-	55,00	120,00	324,00	-	55,00	70,00	324,00	n.d.	-	n.d.	-	55,00	70,00	324,00	
8194072	Cmno. Zubiberri, 16	1.263,00	-	-	-	-	-	-	-	n.d.	-	n.d.	1.263,00	-	-	-	
8194102	Cmno. Zubiberri, 18-20	2.298,00	-	-	-	827,93	-	-	-	1.702,16	-	-	2.298,00	-	-	-	
8194168	Cmno. Zubiberri, 22	466,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	466,00	-	-	-	
8194104	Cmno. Zubiberri, 7	932,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	932,00	-	-	-	
8194103	Cmno. Zubiberri, 7W	60,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,00	-	-	-	
		10.522,00	55,00	120,00	1.294,00	3.067,06	55,00	70,00	324,00	5.254,48	0,00	0,00	307,50	9.566,13	55,00	70,00	1.294,00

Cuadro extraído del anexo 5 "Justificación de la edificabilidad existente" de la MPGOU del A.U "IB.22 Infernua/El Infierno"

Los datos del PAU se ajustan a la indicada información pero en cualquier caso le corresponderá al posterior Proyecto de Reparcelación la concreción definitiva de estas cuestiones.

El compareciente de la alegación deberá aportar documentación necesaria para su valoración.

Equipo redactor:

Promotor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

INFORME RESPUESTA ALEGACIONES

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AA.I.II.13 DEL A.U
"IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

- Diferenciar los conceptos de costo en cuanto a "edificación", "terreno" y "traslado de la actividad en aquellas fincas en las que exista".

El art. 155.de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, relaciona la documentación que deben de contener los Programas de Actuación Urbanizadora, y al referirse al estudio de viabilidad económica – financiera, dispone que éste contendrá la *"valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la valoración "* previsión ésta que se cumple en el PAU aprobado inicialmente. Las precisiones que el Sr. Lecona interesa conocer se efectuarán en el marco de los trabajos de elaboración del posterior Proyecto de Reparcelación, a formular y tramitar.

- Aclarar por qué no se tienen en cuenta ni los precios de venta ni los costes de construcción de la superficie bajo rasante.

Sin perjuicio de lo que resulte de la evolución del mercado inmobiliario y de los precios de construcción en el momento en el que se elabore el Proyecto de Reparcelación, de un primer análisis que se realizó en el momento en el que se elaboró el Programa de Actuación Urbanizadora, se observó que los valores en venta de los usos bajo rasante llegarían para cubrir los gastos de construcción y otros anejos a éstos, así como los que se precisan para acometer la promoción inmobiliaria.

En cualquier caso, y como se ha indicado, será el momento en el que se elabore el documento equidistribuidor cuando se concreten definitivamente dichos extremos.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

INFORME RESPUESTA ALEGACIONES

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AA.I.II.13 DEL A.U
"IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

- **Alegación segunda de Don Mikel Sorrondogui Garagorri con domicilio en la Plaza Ángela Figuera 2, 03-A y con DNI nº 44.126.382 P.**

a) Resumen de la alegación:

En el límite noreste de la parcela 14 del plano parcelario coincide con la parcela catastral número 8194105 copropiedad del suscribiente, se ha dibujado (al parecer por error) un pequeño paralelepípedo designado con el número 20 cuya propiedad parece atribuirse al Ayuntamiento.

En el año 1.988 el Ayuntamiento expropió al suscribiente y dos más una superficie de 2.974m² de la finca matriz de dicho inmueble para el "Proyecto de Construcción del Acceso Sur al Polígono Zuatzu". Superficie toda ella ubicada en el límite sur y no en el noreste.

(Se adjunta plano Doc. Num.1)

Al ejecutar en su día el "Acceso Sur a Zuatzu" el Ayuntamiento construyó una acera e instaló un cierre metálico que aún perdura a todo lo largo del citado límite noreste de la parcela copropiedad del suscribiente que tiene una longitud de 55 metros lineales tomados a partir del límite de la finca, hoy propiedad de "Construcciones Amenabar S.A". Lindero construido por el propio Ayuntamiento y que ha permanecido así durante más de 30 años.

(Se adjunta foto Doc. Num.2)

Por todo lo expuesto, se pide suprimir el mencionado paralelepípedo para que su superficie pase a formar parte de la parcela 14 copropiedad del suscribiente.

b) Respuesta a la alegación:

Los datos del plano parcelario del PAU se ajustan a la información que se ha podido recabar en primera instancia del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián pero en cualquier caso le corresponderá al posterior Proyecto de Reparcelación la concreción de estas cuestiones y la correcta delimitación de las parcelas aportadas.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

INFORME RESPUESTA ALEGACIONES

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AA.I.II.13 DEL A.U
"IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

- **Alegación tercera de Doña Maite Aguirrebeña Garitano, mayor de edad, con domicilio en el Paseo Duque de Mandas 3- piso 00 (20.012-San Sebastián) y con DNI 72.583.618B, actuando en nombre y representación de TXERLOIE S.L con CIF B75206680.**

c) Resumen de la alegación:

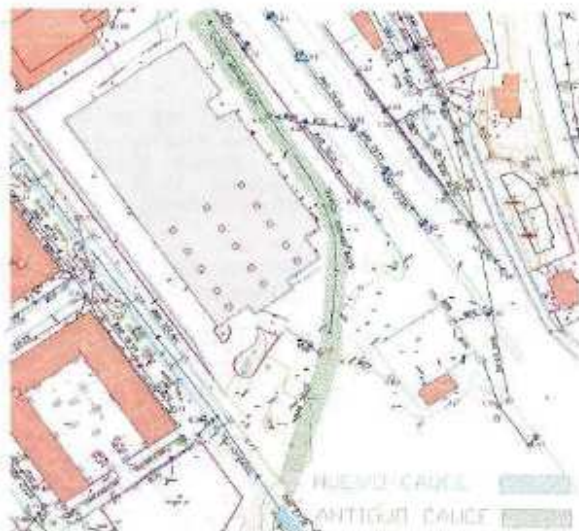
En la alegación presentada el 2 de julio de 2021, se hacía mención a que se había presentado una consulta en URA, a fin de que pudiera aportar el trazado inicial y actual de la regata y así poder determinar el límite de la finca 11470, en la Avda. Tolosa nº 182-184, concesionario Vasa.

URA ha respondido a la citada consulta que se aporta como documentación en la propia alegación y expone lo siguiente:

"De acuerdo con la información disponible en esta Agencia Vasca del Agua, la regata actual discurre soterrada por el nuevo cauce realizado bajo la calle Xabier Lizardi.

El antiguo cauce existente se utiliza para las pluviales del entorno y a efectos de esta Agencia Vasca del Agua no se considera como dominio público hidráulico.

En la siguiente figura se observa el trazado del antiguo y nuevo cauce:



Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

INFORME RESPUESTA ALEGACIONES

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AA.I.II.13 DEL A.U
"IB.22 INFERNIA/EL INFIERNO"

d) Respuesta a la alegación:

Tal y como constata URA en su contestación a la consulta, la regata actual es la que figura en los planos del PAU y la que se ha considerado a todos los efectos por lo que se entiende que la alegación no afecta en nada en la tramitación del PAU.

Los datos del plano parcelario del PAU se ajustan a la información que se ha podido recabar en primera instancia del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián pero en cualquier caso le corresponderá al posterior Proyecto de Reparcelación la concreción de estas cuestiones y la correcta delimitación de las parcelas aportadas.

- **Alegación cuarta de Amaia Miner Canflanca, con DNI nº 44.145.250 Q, Jefa del Servicio de Gestión de Suelo y Patrimonio de La Diputación Foral de Gipuzkoa,**

e) Resumen de la alegación:

Las previsiones del PAU desarrollan las determinaciones contenidas en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa al "IB.22 El Infierno" y afectan a dos propiedades de la Diputación Foral de Gipuzkoa:

- Almacén y Casa de Camineros de Zapatari; Camino de Zubiberri nº 6,8,10. Referencial catastral: 8194070. Superficie 1.673m².
- Parque de Maquinaria y Laboratorio de Zapatari: Camino de Zubiberri nº7. Referencia catastral : 8194104. Superficie: 5.204m².

Por un lado, se reclama la titularidad única de la Diputación Foral de Gipuzkoa del inmueble situado en el Camino de Zubiberri nº7 que en el documento de Aprobación inicial del PAU figura compartida con el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Y por otro, se solicita que se subsanen las superficies edificadas de las dos fincas arriba mencionadas, justificándose a qué responde la modificación de las superficies de las mismas.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

f) Respuesta a la alegación:

En el cuadro de propietarios del plano III.1 " Parcelario " del PAU, figuran como titulares de la Parcela nº 16 – Camino de Zubiberri nº 7 -, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y la Diputación Foral de Gipuzkoa. Esta previsión se incluyó como consecuencia de la información que se recabó de un plano aportado por el departamento de gestión del Ayuntamiento. Además también se dispone de la información recabada del Registro de la Propiedad, en la que dicha parcela (registralmente figuran como tres fincas) se encuentra inscrita a favor de la Administración Municipal.

Por otra parte, también se disponía de la información adicional que se acompaña a la alegación de la Diputación Foral de Gipuzkoa relativa a los decretos de transferencias y se tiene constancia de que es la Administración Foral quien ocupa la parcela.

Por los motivos indicados, el equipo redactor del PAU optó por no inmiscuirse en cuestiones relativas a la propiedad, figurando en el reseñado cuadro ambas administraciones, a expensas de lo que finalmente puedan consensuar ó resolver las mismas.

Por lo que respecta a la vinculación que pueda tener el hecho de que en el proyecto aprobado inicialmente figure como titular de la parcela una u otra Administración, se ha de recordar que el objeto de los Programas de Actuación Urbanizadora viene establecido en el art. 152.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en los aspectos que relaciona el precepto, no figura como vinculante el relativo a la determinación concreta y definitiva de los titulares de las parcelas, si bien es cierto que el art. 155 identifica como uno de los documentos que han de contener los programas el plano parcelario y la relación de los titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.

Ahora bien, dicha relación, así como las demás previsiones tales como las superficies de las distintas parcelas y otras que inciden en aspectos relativos a la titularidad, no son definitivas ni cierran la posibilidad de que el posterior Proyecto de Reparcelación las adapte en función de lo que finalmente resulte. Es más, si persistieran las discrepancias entre los afectados, incluso el documento equidistribuidor vendría obligado a calificar la titularidad de dudosa ó litigiosa, correspondiendo la resolución definitiva de la titularidad de las fincas a los Tribunales Ordinarios, tal y como así viene establecido en el art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Por consiguiente, y en consonancia con lo expuesto, procedería seguir manteniendo el cuadro de propietarios del plano III.1 "Parcelario " del PAU, en los mismos términos en que figura en el documento aprobado inicialmente, sin perjuicio de que se solventen las discrepancias entre ambas Administraciones.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

INFORME RESPUESTA ALEGACIONES

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AA.I.II.13 DEL A.U
"IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

Por otro lado, en relación a la edificabilidad de las parcelas, en el anexo 5 "Justificación de la edificabilidad existente" del documento de la MPGOU del ámbito A.U "IB.22 El Infierno" aprobado definitivamente el 25 de Marzo de 2021 en sesión plenaria del Ayuntamiento se justificaba la edificabilidad existente en el ámbito.

Para documentar ese trabajo, se obtuvieron del archivo municipal del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián todos los expedientes disponibles en el ámbito para determinar las construcciones que contaban con licencia y desechar el resto.

Con esa documentación, la obtenida del catastro de Gipuzkoa y en colaboración con los técnicos del departamento de gestión del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se elaboró un cuadro donde se resumían los datos de edificabilidad existente en el ámbito.

En cualquier caso, será el posterior Proyecto de Reparcelación quien en última instancia determinará las superficies edificadas.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

III.- CONCLUSIONES

Con lo anteriormente expuesto se considera suficientemente contestadas las alegaciones relativas a la Aprobación inicial del Proyecto de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada AAI.II.13 del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" (IBAETA) de Donostia-San Sebastián.

Para que así conste y a los efectos oportunos, en Donostia, Noviembre de 2021

Equipo redactor:

- Jon Orue abogado.
- Estudio de arquitectura y urbanismo Izaskun Larzabal.
- Colaboración: .-Endara Ingenieros Asociados, SL.: Anteproyecto de Urbanización.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

DOCUMENTO "2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN"

Equipo redactor:
JON ÓRUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

DOCUMENTO

"2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN"

ÍNDICE

DOCUMENTO 1: MEMORIA

1.- Objeto del proyecto

2.-Estado Actual

2.1 Descripción del territorio

2.2.Características topográficas

2.3 Desarrollo urbanístico existente

2.3.1 Descripción del entorno urbano

2.3.2 La propiedad del suelo

2.3.3 Usos existentes

2.3.4 El sistema de comunicación y transporte

2.3.4 Edificios y elementos protegidos

3.- Descripción de la ordenación propuesta

3.1 Descripción general

3.2 El régimen de protección de las edificaciones y elementos catalogados.

3.3 Régimen de uso

3.3.1 Programa de vivienda

3.3.2 Programa de usos terciarios

3.3.3 Programa de equipamiento comunitario

3.4 El sistema de comunicaciones. Los aparcamientos

3.4.1 La red viaria y la movilidad

3.4.2 El trazado de los viales

3.4.3 Red de bidegorris

3.4.4 El transporte público

3.4.5 Los itinerarios peatonales

3.4.6 El aparcamiento

4. Demoliciones y trabajos previos

Equipo redactor:
JON ÓRUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

- 5.- Mejora ambiental de la regata

- 6.- Movimiento de tierras
- 7.- Saneamiento de pluviales
- 8.- Saneamiento de fecales
- 9.- Abastecimiento de agua
- 10.- Energía eléctrica
- 11.- Telecomunicaciones
- 12.- Gas
- 13.- Alumbrado público
- 14.- Pavimentación
- 15.- Jardinería y mobiliario urbano
- 16.- Pantallas acústicas
- 17.- Presupuesto de la obra
- 18.- Documentos que componen el anteproyecto
- 19.- Conclusión

DOCUMENTO 2: PLANOS

DOCUMENTO 3: PRESUPUESTO

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

DOCUMENTO 1: MEMORIA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL AA.I.II.13 DEL IB.22 "INFERNUA / EL INFIERNO"

1- OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente Anteproyecto tiene por objeto la definición y valoración económica de las obras de urbanización del AA.I.II.13 del AU IB.22 "Infernua/El Infierno" (Ibaeta).

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia (en adelante PGOU), propone como objetivos fundamentales:

- Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo,
- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad en colindancia y prolongación del núcleo residencial de Errotaburu,
- Ordenación de un nuevo volumen destinado a actividades económicas de carácter terciario después del núcleo residencial generado y antes del complejo de redes viarias del entorno del Infierno correspondientes a la autopista A-8 y la carretera N-1,
- Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato
- Mejora de las conexiones con la carretera N-1 y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta de articulación de la referida carretera y el nuevo sistema viario ordenado en el ámbito
- Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales mediante la conformación de recorridos específicos,
- Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga.

El área en cuestión, ha funcionado siempre como un fondo de saco por su morfología en forma de hondonada cerrada donde la salida de la ciudad hacia la variante ha sido su única vía de escape. A lo largo de los años, las edificaciones allí dispuestas no han respondido a un crecimiento ordenado y estudiado, sino a un crecimiento marcadamente desordenado sin ninguna consideración con el entorno, siendo construcciones de tipo industrial no muy acertadas.

En el proyecto que nos ocupa y atendiendo a las necesidades actuales del lugar, se propone la regeneración urbana del ámbito optando por una ordenación mixta en la que convivan usos tanto residenciales como terciarios. Esta propuesta tiene como objetivo regenerar el ámbito dotando de una nueva imagen a una de las entradas a la ciudad.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

La propuesta incorpora la rotonda prevista en el Plan General para mejorar el tráfico de acceso a la ciudad. Esta rotonda pretende disminuir la velocidad de la circulación, propiciando que el área del Infierno se convierta en un ámbito completamente urbano.

En la actualidad, la zona de Errotaburu termina en un fondo de saco, con la propuesta se pretende dar una continuidad urbana a esta zona de la ciudad. Esta continuidad urbana se propone como una zona de esparcimiento como es un parque lineal. En este parque lineal se incorpora la regata de Añorga. En la actualidad, el tramo de regata del ámbito del Infierno es el único que queda por canalizar. Esta propuesta propone la canalización de la regata incorporándola al parque lineal. Ligado a este parque, se propone una zona residencial.

Esta zona residencial además de dar una fachada a la avenida Tolosa, en los bajos se propone una zona que ofrezca dotaciones no solo al nuevo desarrollo, sino que también al barrio existente.

La rotonda propuesta por el Plan General además de mejorar el tráfico, sirve de charnela y da espacio para propiciar el inicio de la subida al parque empresarial de Zuatzu.

Como remate de la nueva ordenación residencial y más cerca del vial de subida se propone una parcela de carácter terciario que sirve de antesala de Zuatzu. El terciario propuesto se propone con cierta libertad de uso de manera que se pueda amoldar a la demanda existente.

2- ESTADO ACTUAL

2.1.- DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

El AAI.II.13 del A.U. "IB.22 Infernua/El Infierno", objeto del presente proyecto, comprende el territorio arriba descrito y cuya localización se refleja en el plano de situación.

Dicho territorio se encuentra definido entre dos barreras físicas viarias de primer orden, como son la Autopista de Bilbao - Behobia y el tramo final de la Avenida de Tolosa.

Sus límites son los siguientes:

Al Norte - Noroeste en tramo recto con el barrio de Errotaburu en terrenos que le separan de la torre más meridional de las dos que han sido edificadas recientemente.

Al Este - Noreste en línea recta y curva con la Avenida de Tolosa.

Al Sur - Sureste en línea irregular con vial de enlace de Zuatzu con el Infierno.

Al Oeste - Suroeste en línea poligonal de cuatro tramos con la Autopista Bilbao - Behobia, la ladera de la misma y el viario del barrio de Errotaburu denominado Xabier Lizardi.

Al margen del ámbito descrito, existen unos terrenos externos al ámbito que se ven afectados por este proyecto por lo que quedan descritos y delimitados y a los que el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián otorga una edificabilidad concreta.

Se trata de unos terrenos propiedad de German Hayeck Blanco, ubicados en la Avenida Tolosa, que están vinculados al Ámbito de Actuación Integrada A.A.I.II 13 quedando adscritos al mismo a efectos de su participación en la gestión, con una superficie de 967,10 m².

Los límites de estos terrenos delimitan por los cuatro lados con la Avenida Tolosa.

2.2.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

El área se caracteriza por el Sistema Viario del que depende y con mayor precisión del antiguo trazado de la Carretera General N-1, hoy denominado Zubiberribidea, del que todavía quedan suficientes restos del trazado y estando todavía, parcialmente, en servicio para acceso a las industrias existentes. El área comprende las siguientes edificaciones, solares y elementos:

- Solar vacío, en hondonada, situado entre la gasolinera, la antigua fábrica Oramil S.A. y la regata a cielo abierto de Añorga; su cota dominante es + 6,50.
- Agrupación de edificaciones alineadas, Zubiberribidea 2-4-6-8 y 10, conformadas por Oramil S.A., Ozcariz S.A. y tres edificaciones de equipamiento adosadas a esta última y entre sí, propiedad de la Excm. Diputación Foral de Guipúzcoa; asentadas entre las cotas +9,00 y + 10,00.
- Casa de viviendas de Zubiberribidea 12-14, ubicada entre el solar de PESA y Zubiberribidea 10, asentada en la cota +8,78.
- Solar de PESA, Zubiberribidea 16, asentado en la cota +9,00.
- Solar de la Gipuzkoana y Citroen, Zubiberri 18-20, asentado en Zubiberribidea entre las cotas +9,50 y + 10,50, con su parte posterior ocupada en varios niveles ascendentes.
- Resto de la ladera de números pares de Zubiberribidea sin edificación, en estado natural.
- Parque de maquinaria y laboratorios de la Excm. Diputación Foral en terrenos comprendidos entre Zubiberribidea y la Avda. de Tolosa, asentada en terrenos sensiblemente horizontal entre las cotas +10,50 y +13,00 en su parte más meridional.
- Regata de Añorga, a cielo abierto desde Zubiberri 10 y 12 atravesando el Área en dirección Este-Sureste a Oeste - Noroeste hasta su encauzamiento cubierto en calle de Xabier Lizardi.
- Terrenos sobrantes desde la regata hacia la Autopista en ladera con pendiente media del 58% con una extensión sensiblemente horizontal en terrenos de Oramil S.A. ocupados por edificaciones fragmentadas.

2.3.- DESARROLLO URBANO EXISTENTE.

El Infierno, se sitúa al borde de la carretera entre el barrio del Antiguo y Añorga, en la cuenca de la regata de Añorga que recoge las aguas de las laderas enfrentadas de Bidarte y Oriamendi. En la parte más Sur de la hondonada se encuentra una zona de tipo industrial, carente de planificación y estando –actualmente- en situación de abandono.

La parte central del ámbito carece de urbanización y se caracteriza porque discurre el agua de la regata de Añorga sin encauzar.

2.3.1 Descripción del entorno urbano:

El entorno está fuertemente marcado por el vial de entrada Oeste a Donostia que pasa a llamarse Avenida de Tolosa en este punto. Este vial está delimitado por notables filas de árboles. Las construcciones adyacentes a esta avenida constituyen: los edificios de la universidad, del barrio de Lorea, compuesto por diferentes bloques de alturas diversas, Errotaburu, que ha asumido también un barrio social de los años 50, y nuevas edificaciones de diversa organización urbana.

2.3.2 La propiedad del suelo:

Cabe destacar que en torno al 50% del ámbito pertenece a la administración, tanto a la Diputación Foral de Gipuzkoa como al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián siendo el resto de propiedad privada.

2.3.3 Usos existentes:

Como ya se ha señalado en apartados anteriores, en el ámbito el uso predominante es el terciario, existiendo alguna vivienda en desuso en las edificaciones existentes.

La gran mayoría de los edificios terciarios situados al Sur del ámbito no tienen uso o están extinguidos en su totalidad.

2.3.4 El sistema de comunicación y transporte:

El ámbito cuenta con unas condiciones de comunicación de bastante densidad y velocidad para la zona en la que se encuentra. Su reordenación y mejora es uno de los objetivos prioritarios del planeamiento vigente, y seguirá siéndolo en este proyecto. El PGOU tiene una previsión de una nueva rotonda que optimice las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato. Con la misma se pretende mejorar las conexiones con la carretera N-1 de este ámbito y el entorno de Zuatzu.

2.3.5 Edificios y elementos protegidos:

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

3- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL AAI.II.13

Conformado por la mayor parte del ámbito del AU "IB.22 Infernua/El Infierno" del que se excluyen tanto la parcela correspondiente al concesionario como la destinada a la estación de servicio existentes.

En este Ámbito de Actuación Integrada se proponen dos zonas claramente diferenciadas:

- Zona de uso terciario en conexión con el camino de Zubiberri que lleva a Zuatzu, en el extremo Sureste del ámbito y con entrada directa desde la nueva rotonda que plantea el PGOU de 2010, con un techo terciario edificable de 8.130m²(t),
- Zona residencial con un techo de 46.025m²(t), en los terrenos ubicados entre la nueva zona de uso terciario y el concesionario existente, con otros 1.845m²(t) de uso comercial terciario en planta baja. El programa residencial se desarrolla en distintas tipologías edificatorias de PB+7,PB+8 y PB+13.

Tal y como mencionaba la MPGOU del "IB.22 Infernua/El Infierno" la propuesta pretende:

- Dar continuidad a la calle Xabier Lizardi que arranca en la calle Bernardo Estornes L. y que es el eje principal que atraviesa el barrio de Errotaburu de lado a lado pero que sin embargo, termina en fondo de saco en la actualidad.

Con la nueva ordenación propuesta esta calle tendrá continuidad y conexión directa tanto con el camino Zubiberri que sube a Zuatzu como con la nueva rotonda planteada por el PGOU de 2010 junto a la bifurcación de la autopista A-8 y la carretera N-1.

- Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones.

Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.

- Creación de un parque lineal que acompaña a la regata, de más de medio kilómetro de longitud, prácticamente llanos. Este parque hará de remate de la masa arbórea existente entre la autopista y la nueva ordenación y que sirve de pantalla acústica.

- Derribo de las restantes edificaciones que existen actualmente en el ámbito. La mayoría de ellas están en desuso y en avanzado estado de deterioro.

3.2.- EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y ELEMENTOS CATALOGADOS.

Conforme a lo expuesto en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de Donostia-San Sebastián (PEPPUC), aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2014, no existe ningún edificio catalogado en el ámbito.

3.3.- RÉGIMEN DE USO.

3.3.1.- Programa de vivienda

La edificación residencial de la nueva ordenación se desarrolla básicamente en dos tipologías diferentes (desarrollo lineal y en torre) y arranca junto a la actual estación de servicio existente. Serán 46.025m²(t) de techo residencial y albergará, 540 viviendas en total.

3.3.2.- Programa de usos terciarios

En atención a las razones expuestas y viendo las necesidades del mercado actual se ha optado por incrementar el techo residencial del ámbito y reducir el destinado a usos terciarios.

El nuevo área de usos terciarios quedaría acotado principalmente al Sureste del ámbito en conexión con el camino Zubiberri que sube al parque empresarial de Zuatzu con una nueva edificabilidad de 8.130m²(t).

En la planta baja de la principal pieza residencial, en la parcela a.30.1 también se reservará una superficie de unos 1.845 m²(t) para locales comerciales.

Esto hace un total de 9.975m²(t) de nuevo techo terciario en el AA.II.13.

3.3.3- Programa de equipamiento comunitario

El programa de equipamiento comunitario propuesto se emplaza principalmente en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en el Ámbito de Actuación Integrada AA.II.13.

La nueva edificabilidad total propuesta en el Ámbito de Actuación Integrada es de 56.000m²(t), 46.025m²(t) residenciales y 9.975m²(t) terciarios.

A la nueva edificabilidad propuesta se le resta la edificabilidad existente, sin considerarlos edificios que estén declarados en ruina.

3.4. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES. LOS APARCAMIENTOS

3.4.1.- La red viaria y la movilidad

El viario se resuelve apoyándose en una nueva rotonda ya prevista en el PGOU vigente que viene a sustituir a la actual intersección semaforizada.

Esta nueva rotonda tendrá tipología de "rotonda semaforizada", a solicitud de los técnicos del Departamento de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia.

En esta nueva rotonda, además de confluir los actuales viales de entrada y salida de la ciudad que conforman el enlace de la GI-20, se insertan dos nuevas conexiones: Una que conectará directamente con el parque empresarial de Zuatzu y la otra que se unirá con la calle Xabier Lizardi en Errotaburu.

El diseño de la rotonda se realiza de la siguiente forma:

- El carril derecho de entrada a la ciudad es pasante por el exterior de la rotonda (sin semáforo), elevando la cota de la calzada para separar el tráfico del que entra en la rotonda.
- El carril izquierdo de entrada en la ciudad se conecta en la rotonda, estaría semaforizado y sirve para canalizar el tráfico hacia Xabier Lizardi y Camino de Zubiberri (además del acceso a las nuevas viviendas).
- El carril izquierdo de salida de la ciudad es directo, sin semaforizar, y discurre por el centro de la rotonda.
- El carril derecho entraría en la rotonda, para acceder a Xabier Lizardi y Camino Zubiberri, y también estaría semaforizado.

Este diseño de rotonda semaforizada permite que la entrada y salida del centro de la ciudad se realice de forma directa y ágil, evitando entrar en la rotonda en una zona con bastante tráfico en las horas punta.

3.4.2.- El trazado de los viales

Respecto al trazado de los viales y en concreto del vial Zubiberri que conecta el ámbito con el parque empresarial de Zuatzu y que existe en la actualidad, pese a que el radio de la curva de dicho vial es inferior a 27,00 m y que el ancho de los carriles es algo inferior a lo que marca la fórmula en la Norma 3.1-IC, es importante señalar que se trata de un vial urbano que va a ser considerado "zona 30", por lo que la velocidad de proyecto va a estar por debajo de la velocidad mínima que considera la citada norma (40 km/h).

Además, actualmente este vial ya existe, con una curva de radio menor, que semeja con la nueva urbanización.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

La tendencia actual cuando se quiere lograr un "calmado del tráfico" consiste en limitar la anchura de los viales, por lo que se considera que la anchura proyectada es adecuada.

3.4.3.- Red de bidegorris

En lo que respecta a los bidegorris, existen en la zona dos trazados diferenciados. Por un lado, hay un bidegorri que transcurre al otro lado de la Avenida Tolosa y que recorre diferentes barrios hasta llegar a Añorga. Por otro lado, existe otro carril bici que viene del barrio del Antiguo y de la zona de universidades y que a través de la calle Xabier Lizardi muere al llegar al ámbito del Infierno.

En lo que respecta a la ordenación del bidegorri en el ámbito, se pretende dar continuidad al bidegorri que llega desde la calle Xabier Lizardi, atravesando todo el ámbito para seguir camino al parque empresarial de Zuatzu.

El carril bici transcurre al borde de la plataforma de las edificaciones y al borde del parque fluvial sin entrar en las zonas verdes, manteniendo el recorrido peatonal paralelo a la regata, dando continuidad al trazado que proviene desde la calle Xabier Lizardi. Una vez alcanzado el puente que cruza la regata se incorpora al camino de Zubiberri y sigue camino al parque empresarial de Zuatzu creando una conexión y un trazado de continuidad.

En cualquier caso, el trazado definitivo se remite al estudio pormenorizado del Proyecto de Urbanización.

3.4.4.- El transporte público

Junto con el departamento de movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se estudiará la posibilidad de incluir nuevas paradas de autobús y de alargar los trazados de algunas líneas con el fin de dar cobertura a la nueva ordenación, las cuales se incluirán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se puede señalar únicamente que este servicio participará de las mejoras generales del tránsito de vehículos a las que se aludía y que son previsibles un mejor funcionamiento del bus en el paseo de Errotaburu y una mayor fluidez en el barrio de Errotaburu en general.

3.4.5.- Los itinerarios peatonales

Como ya se ha señalado anteriormente, la modificación viaria propuesta implica una clara mejora de la accesibilidad peatonal en el ámbito, tanto por el aumento del número de itinerarios que se produce (al prolongar la calle Xabier Lizardi; al crear el parque lineal junto a la regata; etc.), así como por la calidad de estos itinerarios (en todos los casos cumplen con la normativa de accesibilidad vigente).

3.4.6.- El aparcamiento

El aparcamiento en superficie de nueva ejecución se dispone en los bordes del viario previsto, en línea en todos los casos (a desarrollar en la modificación del Proyecto de Urbanización General).

La anchura de los aparcamientos será como mínimo de 2,20 metros útiles de ancho (descontando cunetas, rigolas, badenes, etc.) Asimismo, se prevé la construcción de aparcamientos subterráneos privados en cada parcela.

El aparcamiento para residentes queda suficientemente garantizado por la dotación prevista en los hasta cuatro posibles sótanos de las parcelas residenciales –se debe cumplir en todo caso la dotación mínima establecida por la legislación vigente de 0,35 plazas/25 m²(t) de uso residencial sobre rasante- para los nuevos desarrollos edificatorios.

Las necesidades de aparcamiento generadas por el programa de usos terciarios quedan cubiertas por la dotación prevista tanto en superficie como dentro de las parcelas en las que se implantan, situadas en parcelas independientes "b.20".

Las reservas dotacionales, resuelven bajo rasante en las propias parcelas en las que se ubican las necesidades de aparcamiento para su servicio. En lo referente a las previsiones establecidas en la legislación urbanística vigente, se han de tener en cuenta, en concreto, las incluidas en el artículo "6.2" del Decreto de estándares urbanísticos de 3 de julio de 2012. Así, conforme a lo establecido en él, cabe entender que la dotación mínima de aparcamientos a ordenar es equivalente a 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m²(t) de uso residencial de incremento respecto del previamente existente.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 para nuevos desarrollos urbanísticos, previstos en este caso en suelo urbano no consolidado, se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento global a razón de 1,5 plazas/100m²(t) destinados a usos lucrativos residenciales, en el interior de la parcela y/o edificación privada.

Así, en el AA.II.13, habrá que prever una dotación mínima de 691 plazas para el uso residencial.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 tanto para los usos terciarios como para el equipamiento comunitario, este proyecto prevé un ratio mínimo de 2 plazas por cada 100m²(t), bajo rasante con hasta cuatro plantas de aparcamiento.

La dotación de plazas en el AA.II.13 será de 200 plazas para el uso terciario y de 169 plazas para el uso de equipamiento comunitario. Por último, este proyecto prevé que las parcelas de nuevo desarrollo dispongan en su interior de espacios para el aparcamiento de bicicletas a razón de 1 plaza por cada 100m²(t) o fracción para las parcelas residenciales y de 3 plazas por cada 100 m²(t) para las parcelas de uso terciario y de equipamiento.

4- DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS

El Proyecto de urbanización incluye la demolición de una serie de edificios existentes en el camino de Zubiberri.

Las demoliciones se encuentran presupuestadas en el capítulo de demolición de edificios. Se han medido por metro cúbico de edificio, y la gestión de los residuos generados se encuentra en el capítulo de gestión de residuos.

Algunas de las cubiertas son de fibrocemento, por lo que su retirada deberá realizarse con los medios adecuados y la autorización pertinente.

5- MEJORA AMBIENTAL DE LA REGATA

El ámbito está atravesado por una regata que se encuentra actualmente soterrada en gran parte de su recorrido.

La solución planteada consiste en una mejora ambiental de la regata, sacándola a cielo abierto. La longitud total de la actuación es de 478 metros.

Se ha propuesto una sección trapezoidal, con una anchura de fondo de 4,50 m y una altura de 2,00 m. El lecho y los laterales se encuentran protegidos con piedra, y se plantarán estacas vivas en los laterales, con el fin de lograr una solución lo más natural posible.

A partir del cauce principal, los taludes serán más tendidos, con pendientes H/V = 3/2. En las márgenes se plantará vegetación de ribera.

El dimensionamiento de la sección de la regata se ha realizado para la avenida de los 500 años de periodo de retorno.

6- MOVIMIENTO DE TIERRAS

El movimiento de tierras consiste en la excavación de 42.077 m³ y en el relleno de 62.783 m³.

En la valoración económica se ha considerado que el 50% del material de la excavación no es apto para terraplenes, y debe gestionarse en un relleno de tierras autorizado.

Por lo tanto, si se considera aprovechable únicamente el 50% del volumen de excavación, son necesarios 41.744 m³, que se obtendrían de las excavaciones de los sótanos de los edificios.

7- SANEAMIENTO DE PLUVIALES

Actualmente no existe una red de saneamiento de pluviales en el ámbito, exceptuando dos colectores que recogen las aguas de la variante y las conduce hasta la regata.

En el proyecto de urbanización del ámbito se contempla la construcción de una red de pluviales separativa, que recoja las aguas de la propia urbanización y de las cubiertas de los edificios, conduciendo las mismas hasta la regata.

Los colectores irán alojados en una zanja con una profundidad mínima, tal que quede un metro de relleno sobre la clave. Se dispondrá solera y arriñonamiento de hormigón HM-20, y se recubrirá el tubo con arena y material granular. Cuando los colectores discurran bajo calzada, se reforzarán con una losa de hormigón.

El diámetro mínimo de las canalizaciones será de 315 mm. Los colectores de diámetro igual o inferior a 500 mm serán de PVC SN4, mientras que los tubos de diámetro superior serán de hormigón armado clase IV. La pendiente de los colectores será la de la propia urbanización, con una pendiente mínima del 1%.

Los pozos de registro de la red de saneamiento serán de hormigón armado HA-25 con espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m) con sección mínima 1,00 x 1,00 m o prefabricados de Hormigón Armado UNE 127 011.

Las arquetas de registro para acometidas se realizarán "in situ" con hormigón armado HA-25 y espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m). Sección mínima 400 x 400 mm. Profundidad máxima 1,00 m.

Se utilizarán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 de 650 mm de diámetro con sistema de cierre homologado para los pozos de registro de saneamiento. Clase D400.

Se emplearán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 cuadradas para acometidas domiciliarias de 400 x 400 mm. Clase D400.

Las rejillas de los sumideros serán articuladas de fundición dúctil UNE-EN 124. Clase C250.

8- SANEAMIENTO DE FECALES

Actualmente existe un colector de fecales procedente de Añorga, que discurre a una profundidad considerable (entre 4,00 y 6,00 m), ya que pasa por debajo de la regata.

El trazado de este colector sigue aproximadamente la traza del futuro vial de la urbanización y su diámetro es de 400 mm en la mayor parte del mismo. En las proximidades de la estación de servicio se produce un quiebro de 90º en el trazado del colector y el diámetro pasa a ser 800 mm.

Dado que este colector es de reciente construcción y discurre por zona pública, no viéndose afectado por

las edificaciones, se proyecta mantener el mismo, recreciendo y adecuando las arquetas a las nuevas cotas de urbanización.

Los edificios 1, 2, 3 y 4 acometerán directamente a dicho colector, en los diferentes pozos existentes. En el caso de los edificios 5, 6, 7 y 8, se construirá un ramal en la trasera de los mismos, que conectará al colector existente al final del ámbito.

Las características de los tubos, zanjas y pozos serán las descritas en el apartado anterior. La pendiente mínima de los colectores será del 1,5%, para garantizar la autolimpieza.

9- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Por el vial actual de la urbanización existente discurre una canalización antigua de 30" (76,2 mm), que pasa a ser de 150 mm de diámetro en las inmediaciones de la estación de servicio. Por otro lado, existe una canalización de diámetro 100 mm en Xabier Lizardi Kalea.

La nueva red de abastecimiento de agua estará formada por una red mallada de conductos de fundición dúctil de 150 mm de diámetro, con anillos alrededor de las nuevas edificaciones.

La nueva red se conectará a la red existente en la parte alta de la calle Zubiberri, para lograr la conexión con el depósito de Oria-Venta, instalando un caudalímetro en dicho punto.

Por otra parte, la red estará adicionalmente unida a la existente en otros dos puntos: junto a la estación de servicio, y en Xabier Lizardi Kalea, junto a las pistas deportivas. Se instalarán llaves de corte en dichos puntos de conexión.

Las acometidas se realizarán mediante una conexión en "T" a la canalización principal. Se ha dejado prevista una acometida para cada uno de los portales, siendo algunas de ellas dobles (80 mm para incendios y 2" para el edificio), de tal forma que existe acometida de incendios independiente para los garajes.

Los hidrantes se dispondrán de tal manera que se cumpla la normativa de incendios, con hidrantes con una interdistancia máxima de 100 m, intercalando bocas de riego, de tal manera que cada 50 m hay un hidrante o una boca de riego.

10- ENERGÍA ELÉCTRICA

Los trabajos referentes a la energía eléctrica engloban el desvío de líneas aéreas que discurren dentro del ámbito y el suministro eléctrico a las nuevas edificaciones.

Actualmente existe una línea eléctrica aérea de 13,2KV que atraviesa el ámbito donde se ubica el edificio 3, desde un poste situado en ZubiberriBidea hasta otro poste en Pagola. Esta línea de media tensión deberá

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

ser desviada para poder construir las edificaciones.

Por otra parte, existe una línea de media tensión de 30K junto al edificio de equipamiento. En principio, la línea no discurre sobre el edificio, por lo que únicamente sería necesario estudiar las servidumbres de vuelo.

Se plantea el desvío de la línea de 13,2KV mediante soterramiento de la misma. Se instalará un centro de reparto junto al poste de ZubiberriBidea y se realizará una canalización a lo largo de todo el ámbito, hasta llegar a Xabier Lizardi Kalea. Deberá realizarse además el cruce de la línea soterrada hasta el otro lado de la futura rotonda, conectando con las líneas de la zona de Pagola. Por último, se realizará la conexión en media tensión con el centro de transformación denominado "Cano", situado junto a la estación de servicio.

Esta línea soterrada servirá además para alimentar en media tensión a los futuros centros de transformación del nuevo ámbito.

Por otra parte, en base a las superficies de viviendas, garajes, locales y equipamiento, se ha realizado el cálculo de la potencia necesaria para poder determinar el número de centros de transformación necesarios.

En principio, sería necesarios:

- 1 centro de reparto
- 1 centro de transformación simple de 250 KVA (terciario)
- 4 centros de transformación dobles de 400 KVA (edificios 3, 4, 5, 6, 7 y 8)
- Nuevo centro IluminaciónVte. de Añorga (afectado por la ordenación)

La canalización de media tensión estará formada por 3 tubos TPC de 160 mm de diámetro más un cuatritubo, que irán protegidos en un prisma de hormigón.

La canalización de baja tensión estará formada por tubos TPC de 160 mm, con un mínimo de 2 tubos en las acometidas y siempre disponiendo del número de tubos que sean necesarios en función del cálculo de líneas, con un tubo de reserva. Los tubos de baja tensión también irán protegidos por un prisma de hormigón.

Las dimensiones de las zanjas y arquetas serán las que determine la normativa de la compañía distribuidora, colocando una banda señalizadora sobre el prisma que advierta de la existencia de canalización eléctrica.

11- TELECOMUNICACIONES

Se prevén dos operadores de telecomunicaciones: Telefónica y Euskaltel, los cuales tendrán redes

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

diferenciadas, tanto en canalizaciones como en arquetas. Además, se proyecta una red para telecomunicaciones municipales.

En el caso de Telefónica, existe una canalización formada por 12 conductos que atraviesa gran parte del ámbito y que deberá ser desviada. La longitud de dicho desvío es de 380 m, y deberá realizarse antes de proceder a construir los edificios de equipamiento y nº3. Desde esa nueva canalización se ha proyectado las acometidas a las nuevas viviendas.

La arqueta de Euskaltel más cercana se encuentra en Xabier Lizardi Kalea (junto a la entrada a la plaza Louis-Lucien Bonaparte). Desde ese punto se partirá con la nueva canalización que seguirá el trazado del vial, acometiendo a los diferentes edificios.

Por último, tal y como se ha indicado, se proyecta una red municipal de telecomunicaciones, a lo largo de toda la urbanización. Actualmente no existe red municipal en los alrededores del ámbito, por lo que la misma se quedará sin conexión.

La red de telefónica estará formada por un prisma de hormigón con 12 tubos de PVC de 110 mm de diámetro (reposición de la existente), la red de Euskaltel estará formada por un prisma con 4 tubos de TPC (tubos de polietileno de alta densidad corrugados) de 125 mm de diámetro y la de telecomunicaciones municipales por 2 tubos TPC 110 mm.

12- GAS

Actualmente existe una red de gas en ZubiberriBidea (al otro lado de la variante), de 110 mm de diámetro. En Xabier Lizardi Kalea hay una canalización de 63 mm de diámetro. El punto de enganche debe ser determinado por la compañía distribuidora, en función de las demandas previstas.

Se ha proyectado una red de gas con canalización de 110 mm que discurre siguiendo el trazado del vial principal de la urbanización, uniendo las dos redes anteriormente citadas. Desde esta nueva canalización se realizarán las acometidas a los edificios.

Los tubos de gas irán alojados en una zanja con las dimensiones establecidas por la compañía distribuidora, e irá recubierto de arena y material granular. En las zonas de calzada se colocará un refuerzo adicional con hormigón. En las zanjas de gas siempre se colocará una banda señalizadora indicando la presencia de la conducción.

13- ALUMBRADO PÚBLICO

La iluminación de la urbanización se resolverá principalmente con tres tipos de luminarias que utilizan tecnología LED:

- Puntos de luz de 8,00 m de altura en viales.

Equipo redactor:
JÓN ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

- Puntos de luz de 4,00 m en las zonas peatonales

Las luminarias irán sobre fustes troncocónicos de acero galvanizado pintado, con protección antiorines en la base.

La interdistancia entre puntos de luz, su ubicación y potencia de lámparas se ha determinado tras la realización de un estudio lumínico, formará parte del Proyecto de urbanización.

El cableado irá en el interior de las canalizaciones subterráneas, que estará formada por tubos TPC de 110 mm de diámetro. Se colocará un tubo por circuito, dejando un tubo de reserva en cruces de calzada.

14- PAVIMENTACIÓN

Las aceras se conformarán con una base de material granular de 20 cm, una solera de 15 cm de hormigón armada con un mallazo de acero y baldosa hidráulica modelo municipal, de 3 cm de espesor.

En las plazas se ha previsto un pavimento de baldosa con acabado granítico.

Las vías ciclistas se pavimentarán con una base de material granular de 20 cm, una solera de 15 cm de hormigón armada con un mallazo de acero y 4 cm de microaglomerado ofíticoorojo.

En los viales de la urbanización y zona de aparcamiento se propone una sección tipo formada por 25 cm de subbase, 25 cm de base granular y un pavimento formado por 10 cm de mezcla bituminosa (5 cm de base bituminosa caliza y 5 cm de rodadura con árido ofítico).

En la Avenida de Tolosa, rotonda y accesos a la misma, se propone una sección tipo formada por 30 cm de subbase, 35 cm de base granular y un pavimento formado por 15 cm de mezcla bituminosa (10 cm de base bituminosa caliza y 5 cm de rodadura con árido ofítico).

Los bordillos de calzada serán de piedra caliza, con contracintas de 30 cm para la recogida de aguas pluviales. En las zonas de aparcamiento se dispondrá un badén de 60 cm de ancho.

15- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

En lo referente a jardinería, se ha previsto la plantación de arbolado en las zonas verdes, con vegetación de ribera en la zona de la regata.

El mobiliario urbano estará compuesto por bancos, papeleras y una zona de juegos infantiles.

16- PANTALLAS ACÚSTICAS

Se ha realizado un estudio acústico, que concluye que es necesario instalar dos tipos de pantallas acústicas:

- 600 m de pantallas acústicas de 4,00 m de altura en la GI-20
- Tres tramos de 110, 225 y 80 m de pantallas acústicas de 3,00 m de altura en la Avenida de Tolosa y accesos a la variante.

17- PRESUPUESTO DE LA OBRA

1	DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS	455.064,75 €
2	TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIÓN DE PAVIMENTOS	198.251,80 €
3	MOVIMIENTO DE TIERRAS	335.618,50 €
4	OBRAS DE FÁBRICA	288.800,00 €
5	TRATAMIENTO DE REGATA	502.150,00 €
6	PAVIMENTACIÓN	1.617.762,50 €
7	SANEAMIENTO DE PLUVIALES	312.000,00 €
8	SANEAMIENTO DE FECALES	344.500,00 €
9	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	345.700,00 €
10	ENERGÍA ELÉCTRICA	949.965,00 €
11	TELECOMUNICACIONES	183.550,00 €
12	GAS	57.200,00 €
13	ALUMBRADO	243.800,00 €
14	MOBILIARIO URBANO	268.325,00 €
15	JARDINERÍA	273.940,00 €
16	SEÑALIZACIÓN	83.000,00 €
17	DESVÍOS DURANTE LA OBRA	50.000,00 €
18	BARRERAS ACUSTICAS	1.319.250,00 €
19	REMATES Y VARIOS	500.000,00 €
20	GESTIÓN DE RESIDUOS	849.737,82 €
21	CONTROL DE CALIDAD	60.000,00 €
22	SEGURIDAD Y SALUD	150.000,00 €
	PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	9.388.615,37 €
	19% GG Y BI	1.783.836,92 €
	PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA	11.172.452,29 €
	21% IVA	2.346.214,98 €
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	13.518.667,27 €

18.- DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL ANTEPROYECTO

DOCUMENTO 1: MEMORIA

DOCUMENTO 2: PLANOS

1. Situación
2. Emplazamiento
3. Estado actual
4. Planta Superpuesta
5. Planta de Acabado
6. Secciones generales de la ordenación
 - 6.1 Plantay Sección A
 - 6.2 Secciones 1-2-3-4-5
 - 6.3 Secciones 6-7-8-9
7. Perfiles Transversales. Estado Actual
 - 7.1 Plantade Perfiles
 - 7.2 Perfiles Transversales I
 - 7.3 Perfiles Transversales II
 - 7.4 Perfiles Transversales III
8. Perfiles Transversales. Estado futuro
 - 8.1 Plantade Perfiles
 - 8.2 Perfiles Transversales I
 - 8.3 Perfiles Transversales II
 - 8.4 Perfiles Transversales III
9. Estado Actual de las Infraestructuras
 - 9.1Saneamiento Actual
 - 9.2 Abastecimiento de agua
 - 9.3 Alumbrado público
 - 9.4 Energía eléctrica
 - 9.5 Telecomunicaciones Operador 1
 - 9.6 Telecomunicaciones Operador 2
 - 9.7 Abastecimiento de gas
10. Estado Futuro de las Infraestructuras
 - 10.1Saneamiento
 - 10.1.1 Saneamiento Fecales
 - 10.1.2 Saneamiento Pluviales
 - 10.2 Abastecimiento de agua
 - 10.3 Alumbrado público
 - 10.4 Energía eléctrica
 - 10.5 Telecomunicaciones Operador 1
 - 10.6 Telecomunicaciones Operador 2
 - 10.7 Telecomunicaciones Municipal
 - 10.8 Abastecimiento de gas
11. Pantallas Acústicas
12. Viario. Secciones tipo
13. Regata. Secciones Tipo

DOCUMENTO 3: PRESUPUESTO

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

19.- CONCLUSIÓN

El Técnico que suscribe el presente documento, considera que las obras a realizar quedan suficientemente definidas con los documentos redactados, habiendo así cumplido el encargo recibido por la Propiedad.

Donostia, Agosto de 2021

El Autor del Anteproyecto



Fdo: Igor Martín Molina
Ingeniero de Caminos

ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS S.L.

**DOCUMENTO “3. ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA”**

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

DOCUMENTO

“3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”

ÍNDICE

- 1.-EXIGIBILIDAD Y OBJETO.
- 2.-GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.
- 3.-CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.
- 4.-DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.
 - 4.1.-Obras de urbanización.
 - 4.2.-Otras cargas de urbanización.
 - 4.3.-Total importe de las cargas de urbanización.
- 5.-EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.
 - 5.1.-Valores de Repercusión del suelo
 - 5.1.1.-Vivienda de promoción libre.
 - 5.1.2.-Vivienda de promoción social.
 - 5.1.3.-Vivienda Tasada.
 - 5.1.4.-Terciario
 - 5.1.5.-Resumen Valores de Repercusión del suelo
 - 5.2.-Valor del suelo, excluidas las cargas de urbanización.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

1.-EXIGIBILIDAD Y OBJETO.

El artículo 155 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* regula el contenido y documentación de los programas de actuación urbanizadora, señalando expresamente que uno de los documentos que ha de contener dicho instrumento es el "*Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación*".

El presente Programa de Actuación Urbanizadora incorpora este "Estudio de viabilidad económico-financiera", como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la determinación económica de las cargas de urbanización asociadas a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en la ordenación urbanística pormenorizada, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo residencial previsto en el Ámbito de Actuación Integrada A.A.I.II.13 dentro del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO", a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación. Para ello, se toman en consideración las determinaciones contenidas en el Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO", -con aprobación provisional del 24 de septiembre de 2020, promovido en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del 2010, aprobado con carácter definitivo el 25 de junio del 2010-, dado que las mismas constituyen el punto de partida para posibilitar la realización del presente análisis de la viabilidad de la ejecución de la ordenación planteada.

Asimismo, para el desarrollo de las previsiones de ordenación contenidas en el referido Ámbito de Actuación Integrada, se efectúa una primera valoración, con carácter general, de los bienes y derechos afectados por la actuación; sin perjuicio de que su concreta y exhaustiva valoración corresponda al posterior y preceptivo Proyecto de Reparcelación.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

2.-GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

El presente "Estudio de viabilidad económico-financiera" en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora en el que se integra, como inicio de la ejecución de las previsiones de ordenación contenidas en la ordenación urbanística pormenorizada que se ejecuta, ofrece datos y cifras resultado de un exhaustivo análisis.

Por una parte, la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto del proceso de elaboración del denominado "Anteproyecto de urbanización del A.A.I.II.13 del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO".

Por otra, la determinación del valor del suelo y de la viabilidad económico-financiera del desarrollo urbanístico previsto es fruto del trabajo contenido en este mismo documento.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

3.-CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

El presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida atiende a las determinaciones establecidas en, por un lado, el artículo 147 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y por otro, y con carácter supletorio, el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento.

En ese sentido, los costes correspondientes a las obras de urbanización son los expresamente contenidos en el "Anteproyecto de urbanización del A.A.I.II.13 del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" en la que se incluyen los derribos de todas las edificaciones existentes, la construcción de una nueva rotonda en la Avenida Tolosa y las barreras acústicas necesarias entre otros.

El resto de conceptos que, conforme a la legislación urbanística y del suelo aplicable, conforman las denominadas cargas de urbanización, son cuantificados en este mismo documento.

Por otra parte, se efectúa una primera valoración, -ajustada a la medición de las superficies de los inmuebles edificados-, con carácter general, de los bienes y derechos afectados por la actuación propuesta.

Así, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida para el ámbito de Actuación Integrada A.A.I.II.13 del "A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" en la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

4.-DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes, por un lado, al conjunto de obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a vías urbanas, aceras y carriles bici y espacios libres urbanos y comunes de carácter público, y, por otro, al resto de conceptos que, de conformidad con el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, engloban las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas en el Ambito de Actuación Integrada A.A.I.II.13 del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO son las establecidas tanto en la legislación aplicable como en la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada, incluyéndose tanto las obras propias de urbanización como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, así como los costos y gastos que pudieran producirse con motivo de posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes, derechos y actividades afectadas por la ordenación urbanística pormenorizada vigente.

4.1.-Obras de urbanización.

De conformidad con el "Anteproyecto de Urbanización del A.A.I.II.13 del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO, elaborado por la ingeniería "Endara Ingenieros Asociados, S.L.", -que se incorpora como Documento "2" al presente Programa-, el coste de las obras de urbanización "internas" correspondientes, desglosado por las distintas fases, capítulos y partidas que componen las mismas, asciende a:

* Anteproyecto de Urbanización

1	DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS	455.064,75	EUROS
2	TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIÓN DE PAVIMEN	198.251,80	EUROS
3	MOVIMIENTO DE TIERRAS	335.618,50	EUROS
4	OBRAS DE FÁBRICA	288.800,00	EUROS
5	TRATAMIENTO DE REGATA	502.150,00	EUROS
6	PAVIMENTACIÓN	1.617.762,50	EUROS
7	SANEAMIENTO DE PLUVIALES	312.000,00	EUROS
8	SANEAMIENTO DE FECALES	344.500,00	EUROS
9	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	345.700,00	EUROS
10	ENERGÍA ELÉCTRICA	949.965,00	EUROS
11	TELECOMUNICACIONES	183.550,00	EUROS
12	GAS	57.200,00	EUROS
13	ALUMBRADO	243.800,00	EUROS
14	MOBILIARIO URBANO	268.325,00	EUROS
15	JARDINERÍA	273.940,00	EUROS
16	SEÑALIZACIÓN	83.000,00	EUROS
17	DESVÍOS DURANTE LA OBRA	50.000,00	EUROS
18	BARRERAS ACUSTICAS	1.319.250,00	EUROS
19	REMATES Y VARIOS	500.000,00	EUROS
20	GESTIÓN DE RESIDUOS	849.737,82	EUROS
21	CONTROL DE CALIDAD	60.000,00	EUROS
22	SEGURIDAD Y SALUD	150.000,00	EUROS

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL 9.388.615,37 EUROS

Asciende el presente presupuesto de ejecución material a la cantidad de:

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

Nueve millones trescientos ochenta y ocho mil seiscientos quince euros con treinta y siete cents.

PRESUPUESTO BASE DE LICITACION

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	9.388.615,37
13,00/ GASTOS GENERALES	1.220.520,00
6,00% BENEFICIO INDUSTRIAL	563.316,92
<hr/>	
SUMA	11.172.452,29
21,00% IVA	2.346.214,98
<hr/>	
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION	13.518.667,27

Asciende el presente presupuesto base de licitación a la expresada cantidad de:

Trece millones quinientos dieciocho mil seiscientos sesenta y siete euros con veintisiete cents.

4.2.-Otras cargas de urbanización.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.e), f) y g) de la *Ley Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, en el desarrollo y ejecución del AA.I.II.13 DEL A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" han de tener la consideración de cargas de urbanización imputables, entre otros, los siguientes conceptos:

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

4.2.1.-Redacción de proyectos técnicos y urbanísticos, y publicación de anuncios preceptivos en su tramitación administrativa en Base imponible.

- Elaboración de Modificación de Plan General de Ordenación Urbana, que incluye la ordenación pormenorizada, la inclusión de la perspectiva de género en el desarrollo urbanístico, la Evaluación de Impacto Ambiental y el Estudio Acústico.	274.876 euros.
-Proyecto de Urbanización y dirección de obra:	400.000 euros.
- Informe calidad y situación del suelo:	5.000 euros.
- Proyecto de Reparcelación y gestión de realojos:	120.000 euros.
- Programa de Actuación Urbanizadora:	30.000 euros.
- Anteproyecto de urbanización:	2.450 euros.
- Otros (Registro, Notaría, publicación de anuncios, etc.):	50.000 euros.
-Gestión	270.373 euros.

Subtotal: 1.152.699,00 euros.

4.2.2.-Valoración de las edificaciones residenciales y de las indemnizaciones de las actividades económicas actualmente existentes.

Del estudio de la realidad física y jurídica correspondiente a los terrenos que configuran el Ámbito de Actuación Integrada AA.I.II.13 del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO", se desprende la existencia de diversas edificaciones, construcciones e instalaciones, declaradas fuera de ordenación, y que han de ser demolidas y/o suprimidas por resultar incompatibles con la ordenación urbanística pormenorizada vigente.

Las viviendas, locales y edificaciones que se destinan a usos no residenciales, así como otras construcciones e instalaciones que han de ser demolidas, han de ser valorados e indemnizados conforme a lo dispuesto en la vigente legislación de suelo, en atención a la situación del suelo que corresponda a los terrenos o fincas sobre las que se sitúen.

Se realiza una primera valoración, con carácter general, de las referidas edificaciones, construcciones e instalaciones. Su concreta y exhaustiva valoración corresponde al posterior Proyecto de Reparcelación.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

Edificaciones residenciales:

Parcela	Dirección	Nº Viviendas	viviendas	m2(f) Res.
8	Camino Zubiberri nº 06-08-10		residencial	970
9	Camino Zubiberri nº 12-14		residencial	324
9	Camino Zubiberri nº 12-14		Aux. residencial	70
Total				1.364,00

La estimación de la cuantía económica correspondiente a las indemnizaciones de las edificaciones residenciales asciende a la cantidad de 975.000 euros, incluyendo tanto la edificación como la indemnización por traslado y extinción del arrendamiento.

Actividades económicas:

Parcela	Dirección	Edificaciones	m2(f) sup. Constr..	m2(f) Act. Eco.
	Camino Zubiberri nº 02	industrial	1.164	1.164
	Camino Zubiberri nº 04	industrial	1.075,13	1.075,13
	Camino Zubiberri nº 06-08-10	industrial	2.308	2.308
	Camino Zubiberri nº 07	industrial	932	932
	Camino Zubiberri nº 12-14	terciario	55	55
Total			5.534,13	5.534,13

La estimación económica correspondiente a actividades económicas a indemnizar, incluido el coste correspondiente a la edificación, el terreno y el traslado de la actividad en aquellas fincas en las que exista actividad, asciende a la cantidad de 3.850.000 euros.

Equipo redactor:
 JON ORUE ABOGADO.
 ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
 ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
 ALTUNA Y URIA S.A.
 AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
 Mª C. SORRONDEGUI

En resumen, las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones y actividades económicas existentes en el ámbito son las siguientes:

Valoración de las edificaciones residenciales	975.000 euros
Indemnizaciones de las actividades económicas	3.850.000 euros.
TOTAL	4.825.000 euros.

Por otro lado, señalar que no se han detectado otros conceptos que den lugar a indemnización. No obstante, si en la posterior fase de elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación aparecieran otros conceptos o derechos no compatibles con la ordenación pormenorizada vigente que requirieran la correspondiente indemnización, su cuantía será considerada como carga de urbanización imputable al conjunto de la Unidad de Ejecución; siempre, de conformidad a la legislación aplicable.

4.3.-Total importe de las cargas de urbanización.

En atención a lo referido en los dos anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización imputables al ámbito de la Unidad de Ejecución del AA.I.II.13 del "A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" asciende a la cantidad de **17.150.151,29 euros**, de conformidad con el siguiente desglose:

- Obras de urbanización	11.172.452,29 euros.
- Elaboración de proyectos técnicos y publicaciones	1.152.699,00 euros.
- Valoración de las edificaciones residenciales	975.000,00 euros
- Indemnizaciones de las actividades económicas	3.850.000,00 euros.

TOTAL: **17.150.151,29 euros.**

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

5.-EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.

A continuación se procede a obtener el valor del suelo a partir de los valores de repercusión del suelo urbanizado y las edificabilidades para los distintos usos proyectados en el ámbito objeto de este Programa de Actuación Urbanizadora.

5.1.-Valores de Repercusión del Suelo Urbanizado.

5.1.1.-Viviendas de Promoción Libre.

Las parcelas de viviendas de promoción libre disponen en su totalidad de 27.615 m²(t) residenciales para un total de 270 unidades de vivienda de promoción libre posibles.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procede a valorar:

Valor en venta

Viv. libre	Valor venta		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	27.615	4.000,00	110.460.000,00

Valor de construcción

Viv. libre	Valor de Construcción		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	27.615	1.005,00	27.753.075,00

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$-VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = Valor en venta

$$-K = 1,40$$

-Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m²(t) de Vivienda libre:

$$VRSu = (4.000,00 / 1,40) - 1.005,00$$

$$VRSu = 1.852,14 \text{ €/m}^2\text{(t)}.$$

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) libres m²(t): **1.852,14 euros/m²(t)**.

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) total (viv. Libre): **51.146.846,10 euros**.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

5.1.2.-Viviendas de Protección Social.

La superficie destinada a vivienda de protección social es de 9.205 m²(t) sobre rasante para un total de 135 unidades posibles de viviendas de 68,19 m²(t) construidos y 52,45 m²(t) útiles.

Conforme a la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial, el precio máximo en venta para las viviendas de protección oficial de régimen general (hoy viviendas de protección pública social) en propiedad plena se determina a partir del precio base de 1.629,31 €/m²(t) útil.

De la aplicación de los criterios establecidos para la determinación del precio máximo en venta en atención al tamaño medio de vivienda de protección social, resultan los siguientes:

.-Valor en venta vivienda protección social para 52,45 m²(t) útiles:

$$Vv = (45\text{m}^2(\text{t}) \times 1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 1,15) + (7,45\text{m}^2(\text{t}) \times 1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 1,10) = 84.316,79 + 13.352,20 = \mathbf{97.668,99 \text{ euros/viv.}}$$

.-Valor en venta m²(t) construido: **1.432,31 €/m²(t)c.**

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$.-VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = Valor en venta

-K = 1,28

-Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando esta fórmula con los valores señalados, resulta:

$$\begin{aligned} \text{Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m}^2(\text{t}) \text{ de Vivienda de protección social: } VRSu &= (1.432,31 / 1,28) - 822,15 \\ VRSu &= 296,84 \text{ €/m}^2(\text{t}). \end{aligned}$$

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Viv. Prot. Social m²(t): **296,84 euros/m²(t).**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Viv. Prot. Social : **2.732.412,20 euros.**

5.1.3.-Viviendas de Protección Tasadas.

La superficie destinada a viviendas tasadas es de 9.205 m²(t) residenciales sobre rasante para un total de 135 unidades posibles 68,19 m²(t) construidos y 52,45 m²(t) útiles.

Conforme a la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial, el precio máximo en venta para las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico (hoy viviendas de protección pública tasadas) en propiedad plena se determina a partir del precio base de 2.715,49 €/m²(t) útil.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

De la aplicación de los criterios establecidos para la determinación del precio máximo en venta en atención al tamaño medio de vivienda de protección tasada, resultan los siguientes:

-Valor en venta de la vivienda en régimen tasado de 52,45 m²(t) útiles :

$$Vv = (45\text{m}^2(\text{t}) \times 2.715,49 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 1,15) + (7,45\text{m}^2(\text{t}) \times 2.715,49 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 1,10) = 140.526,61 + 22.253,44 = \mathbf{162.780,05 \text{ euros/viv.}}$$

-Valor en venta m²(t) construido: **2.387,15 €/m²(t)c.**

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$-VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = Valor en venta

-K = 1,35

-Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando esta fórmula con los valores señalados, resulta:

$$\begin{aligned} \text{Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m}^2(\text{t}) \text{ de Vivienda de régimen tasado: } VRSu \\ = (2.387,15 / 1,35) - 913,50 \\ VRSu = 854,76 \text{ €/m}^2(\text{t}). \end{aligned}$$

-Valor repercusión (suelo + urbanización) Viv. Tasada m²(t): **854,76 euros/m²(t).**

-Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Viv. Tasadas: **7.868.065,80 euros.**

5.1.4.-Terciario (planta baja).

La edificabilidad urbanística correspondiente al uso terciario en planta baja asciende en su totalidad a 1.845 m²(t).

Teniendo en cuenta la edificabilidad del ámbito, se procede a valorar:

Valor en venta:

Terciario en PB	Valor venta		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	1.845	2.000,00	3.690.000,00

Valor de construcción:

Terciario en PB	Valor de construcción		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	1.845	402,00	741.690,00

Equipo redactor:
 JON ORUE ABOGADO.
 ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
 ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
 ALTUNA Y URIA S.A.
 AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
 M^a C. SORRONDEGUI

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = Valor en venta

-K = 1,40

-Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m²(t) de terciario de planta baja:

$$VRSu = (2.000,00 / 1,40) - 402,00$$

$$VRSu = 1.026,57 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Terciario PB m²(t): **1.026,57 euros/m²(t).**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Terciario PB: **1.894.021,65 euros.**

5.1.5.-Terciario (plantas altas).

La edificabilidad urbanística correspondiente al uso terciario en plantas altas asciende en su totalidad a 8.130 m²(t).

Teniendo en cuenta la edificabilidad del ámbito, se procede a valorar:

Valor en venta:

Terciario en PB	Valor venta		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	8.130	2.500,00	20.325.000,00

Valor de construcción:

Terciario en PB	Valor de construcción		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	8.130	696,80	5.664.984,00

Equipo redactor:
 JON ORUE ABOGADO.
 ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
 ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
 ALTUNA Y URIA S.A.
 AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
 M^a C. SORRONDEGUI

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = Valor en venta

-K = 1,45

-Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m²(t) de terciario de plantas altas:

$$VRSu = (2.500,00 / 1,45) - 696,80$$

$$VRSu = 1.027,34 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Terciario PB m²(t): **1.027,34 euros/m²(t).**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Terciario PB: **8.352.274,20 euros.**

5.1.6.-Resumen de los Valores de Repercusión del suelo urbanizado.

.-Valor repercusión (suelo + urbanización), total VL: **51.146.846,10 euros.**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización), total VPP Social: **2.732.412,20 euros.**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización), total VPP Tasada **7.868.065,80 euros.**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización), total uso terciario (p.b.): **1.894.021,65 euros.**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización), total uso terciario (p.b.): **8.352.274,20 euros.**

Total: 71.993.619,95 euros.

En el actual resumen de los valores de repercusión del suelo urbanizado, no se ha considerado la edificabilidad bajo rasante. En cualquier caso, la edificabilidad prevista bajo rasante contribuiría a un mayor valor de repercusión del suelo que el anteriormente señalado.

5.2.-Valor de suelo, excluidas las cargas de urbanización.

El valor de repercusión del suelo resultante, una vez deducidas las cargas de urbanización:

- Valor del suelo urbanizado total:	71.993.619,95 euros.
- Valor de la participación comunidad en las plusvalías (15%):	10.799.042,99 euros
- Valor del suelo urbanizado para la propiedad (85%):	61.194.576,96 euros.
- Coste estimado de las Cargas de Urbanización	17.150.151,29 euros.
.-Valor del Suelo sin urbanizar (Vs):	44.044.425,67 euros.

Conforme a lo establecido en el apartado 5, a modo de conclusión, cabe indicar que el desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito es económicamente viable. Adicionalmente, la edificabilidad prevista bajo rasante, no tenida en cuenta para el análisis de la actual viabilidad económica, contribuirá a un mayor valor del suelo y a una mayor viabilidad económico-financiera de la actuación.

En Donostia, Noviembre de 2021.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI