

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL
AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA 1/IB.12.1
1/IB.12.1 JARDUKETA INTEGRATUAREN EREMUAREN
URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA**

A.A.I 1/IB.12.1 - 1/IB.12.1 J.I.E

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

APROBACIÓN INICIAL-HASIERAKO ONESPENA

OCTUBRE 2021 URRIA

proyecto:
ambito:
localidad:
fase:
fecha:

Propiedad
conforme:

Propietarios Mayoritarios del Subámbito

Arquitectos:

Abogado: Jose Mari Abad

JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
"1/IB.12.1"
DONOSTIA

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA".

DOCUMENTO "2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN".

DOCUMENTO "3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".

DOCUMENTO "4. PLANOS".

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

DOCUMENTO "1. MEMORIA"

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.

- 1.1. Antecedentes y objeto del Programa.
- 1.2. Marco general de elaboración del presente Programa.
- 1.3. Marco legislativo vigente.
- 1.4. Régimen urbanístico de referencia.
- 1.5. 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 de la Unidad de Ejecución "IB.12.1".
- 3.2. Régimen general de ejecución urbanística y sistema de actuación.
- 3.3. Criterios de actuación para la ejecución de la ordenación urbanística vigente.
Proyección, ejecución y abono de las obras de urbanización.
- 3.4. Edificaciones, instalaciones y usos existentes declarados fuera de ordenación.
- 3.5. Criterios de actuación respecto de las edificaciones existentes, de las viviendas y actividades económicas implantadas en ellas, afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto.
- 3.6. Criterios de distribución y adjudicación de los derechos urbanísticos ordenados en el ámbito de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA".
- 3.7. Propuesta de localización de la edificabilidad urbanística y los terrenos correspondientes al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías resultantes de la acción urbanística.
- 3.8. Programa de cesión al Ayuntamiento de las parcelas y terrenos ordenados con destino a dotaciones públicas.
- 3.9. Programa temporal para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

4. DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS: EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

5. ANEXOS:

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

- Características generales de la ordenación urbanística en el Ámbito de la Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1".
- Calificación pormenorizada de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución "UE.1/IB.12.1"
- Características de las parcelas con edificabilidad urbanística ordenadas.

ANEXO "II": RELACIÓN DE AFECTADOS Y BIENES.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Antecedentes y objeto del Programa.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula por iniciativa de los propietarios mayoritarios del Subámbito "IB.12.1 ILLARRA" y tiene como ámbito territorial la denominada Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1" que incluye el Subámbito Urbanístico "IB.12.1 ILLARRA" y parte de los terrenos del ámbito "IB.17 FUNDACIÓN MATIA" y terrenos de Erregenea "F.10" (Sistema General de Espacios Libres), cuya ordenación urbanística pormenorizada o de desarrollo está definida y contenida en la Modificación del PGOU referente al ámbito "IB.12 ILLARRA", a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO) y Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de Erregenea, aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de San Sebastián, en sesión celebrada el (Publicado en el B.O.G. nº, de de de). Pendiente de aprobación definitiva, se puede otorgar la aprobación inicial al presente documento quedando sujeta la aprobación definitiva a la previa aprobación de la citada Modificación.

En ese contexto, el presente Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla para el Ámbito territorial de la Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1", delimitado expresamente en el referido documento de Modificación del PGOU de 2021 – que contiene además de la ordenación estructural la ordenación pormenorizada del Subámbito IB.12.1 y terrenos adscritos –, la programación del régimen y de las determinaciones urbanísticas de carácter pormenorizado actualmente vigentes.

Como decimos el citado documento de ordenación urbanística de desarrollo define la ordenación pormenorizada y el régimen urbanístico aplicable en el referido Subámbito Urbanístico "IB.12.1 ILLARRA", – así como en parte de los terrenos del ámbito urbanístico "IB.17 FUNDACIÓN MATIA" y terrenos de Erregenea (F.10) calificados como Sistema General de Espacios Libres–, y delimita, para su desarrollo y ejecución, entre otros, el ámbito territorial de la denominada Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1", con una superficie total de 59.479 m².

Así, y como ya se ha señalado con anterioridad, dicha Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1" constituye con carácter general el ámbito territorial objeto del presente documento.

A partir de esos antecedentes y por iniciativa de la propiedad mayoritaria, –en aplicación de la potestad establecida 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 determina y establece el sistema de actuación para el desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística propuesta en el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA", que se delimita y define mediante el presente Programa de Actuación Urbanizadora. Dicha Unidad de Ejecución coincide con el ámbito de la Actuación Integrada.

El mismo tiene por objeto regular y organizar el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada proyectada en el ámbito territorial de la constantemente citada Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1" delimitada en la Modificación del PGOU referente al ámbito "IB.12 ILLARRA", a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO) y Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de Erregenea; y define y/o pormenoriza las determinaciones siguientes:

- Delimitación de la Unidad de Ejecución denominada "IB.12.1 ILLARRA", con una superficie incluida dentro del Ámbito de Actuación Integrada de 59.479 m².

Se compone la Unidad de Ejecución, por una parte, de los terrenos del Subámbito "IB.12.1 ILLARRA" con 53.806 m².

A dicha superficie, se incorpora, vincula y/o adscribe otras superficies que consisten en: 516 m², correspondiente a parte de la parcela Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) destinada a alojamientos dotaciones "g.00" y 5.157 m² de terrenos de Erregenea calificados como "F.10" Sistema General de Espacios Libres.

- 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.12.1 ILLARRA" asciende por tanto a 59.479 m².
- Determinación del sistema de actuación en régimen de ejecución privada mediante el establecimiento del sistema de concertación.
- Determinaciones jurídicas, técnicas y económicas para la ejecución del ámbito territorial objeto del Programa, y, con mayor concreción, de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA" delimitada en el mismo.
- Definición de las obras de urbanización a ejecutar, y estimación aproximada de su coste.
- Definición del programa temporal de los trabajos de ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

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.

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

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 establecidos en la ordenación pormenorizada que, en lo que se refiere al Ámbito de la Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1", quedan contenidas en el documento de la Modificación del PGOU referente al ámbito "IB.12 ILLARRA" a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO) y Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de Erregenea aprobado en sesión plenaria de (BOG). Pendiente de aprobación definitiva a esta fecha, habiendo sido informado favorablemente por la COTPV.

1.2.2. Régimen urbanístico de referencia.

Como ya se ha señalado, el régimen urbanístico básico para la "AAI.1/IB.12.1" está conformado por los documentos de ordenación estructural y pormenorizada vigentes y de aplicación en el Ámbito de la Actuación Integrada que nos ocupa, documentos que están recogidos en la Modificación del PGOU referente al ámbito "IB.12 ILLARRA" a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO) y Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de Erregenea, que define las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que les son de aplicación.

En ese contexto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos "4 Régimen de Ejecución de los Sistemas Generales" y "39 Régimen de Ejecución de la ordenación urbanística" de las Normas Urbanísticas del referido documento de MPGOU de 2021 referente al Subámbito "IB.12.1" y otros, y "Documento 3 Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución", corresponde al presente Programa de Actuación Urbanizadora la determinación de las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación vigentes para el ámbito territorial de la "AAI.1/IB.12.1", la delimitación de la o las unidades de ejecución, 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 previsto en el referido Ámbito de Actuación Integrada de aquellas otras correspondientes a las Administraciones Públicas competentes en otras materias.

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, en 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.1/IB.12.1".

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".

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" se determina, define y delimita la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA", –que, por un lado, incluye los terrenos situados en el subámbito "IB.12.1", y por otro, incorpora unos terrenos exteriores, que se incluyen a efectos del correspondiente reparto de los beneficios y las cargas derivados de la acción urbanística, y que se corresponde con parte de los terrenos de la parcela Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA), 516 m² concretamente, y 5.157 m² de los terrenos de Erregenea calificados como Sistema General de Espacios Libres (F.10)–, así como el régimen de actuación privada y el sistema de actuación de concertación para su desarrollo urbanístico; se señalan las edificaciones, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación; se establecen los criterios y condiciones para dar respuesta a los derechos derivados de la existencia de las edificaciones declaradas fuera de ordenación si las hubiere, incluidos los derechos de realojo y traslado de las viviendas y las indemnizaciones correspondientes a las actividades económicas implantadas en el ámbito; se propone el programa temporal para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de las obras de urbanización y de edificación; y, por último, se recoge la relación de titulares de bienes afectados por la actuación y la medición de las superficies de las fincas afectadas.

Por su parte, en el Documento 2 se recoge el "Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA", que define los criterios 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.

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

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 el artículo 39 de las Normas Subsidiarias de la MPGOU de 2021 el denominado Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1" queda conformado por los siguientes terrenos:

La totalidad de los terrenos del Subámbito Urbanístico "IB.12.1 ILLARRA" clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada que representa 53.806.

Los terrenos exteriores al Subámbito Urbanístico "IB.12.1. ILLARRA" asimismo clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, que conforman los dos siguientes espacios:

.- 516 m² de la parcela Depósito en el "IB.17 FUNDACIÓN MATIA" y clasificados como "G.00".

.- 5.157 m² de los terrenos en Erregenea (AO.12 ERREGENEA) clasificados como Sistema General de Espacios Libres.

La superficie total del referido Ámbito de Actuación integrada asciende a 59.479 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 Subámbito denominado "IB.12.1 ILLARRA" se corresponde con los terrenos objeto del Convenio Urbanístico entre propiedad y Ayuntamiento aprobado con fecha 13-6-2019 en base al cual se formula la MPGOU de 2021 que, entre otras determinaciones, reordena parte de los terrenos que formaban parte del ámbito urbanístico "IB.12 ILLARRA" que cuenta con Plan Parcial aprobado (2004), Proyecto de Reparcelación (2006) y Proyecto de Urbanización (2009) y con la urbanización prácticamente ejecutada. De hecho se han recibido ya varias fases mediante resoluciones de 1-2-2013 y 26-8-2015.

La parte ya edificada según el Plan Parcial de 2004 (parcelas a.300.1, a.300.2, a.300.3, a.410.1, a.410.2, a.410.3, a.410.11, a.410.15, a.410.16, a.410.28 y a.500.1, pasa a conformar el Subámbito "IB.12.2" en el que básicamente se convalidan las determinaciones del citado Plan Parcial de 2004, si bien se modifica la calificación global que pasa a "A.30".

En el resto de terrenos se ha delimitado el Subámbito "IB.12.1" en él se reordenan las parcelas actuales procediendo a su redensificación con un incremento de edificabilidad de 25.787 m²/t respecto a la previamente ordenada, 14.300 m²/t, lo que presenta 262 nuevas viviendas. En esta reordenación se mantiene el parcelario así como la urbanización ejecutada, previéndose una urbanización complementaria, todo ello de acuerdo con el Convenio de 2019.

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 "~~III~~-II.- Relación de Afectados y Bienes".

En todo caso se reseña a continuación el esquema de la propiedad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, teniendo en cuenta que el criterio de "derechos aportados" es sobre la base de la edificabilidad urbanística, adjudicada en el Proyecto de Compensación de 2006, pendiente de ejecución.

CUADRO DE PROPIETARIOS

Propietario	Parcela	Edificabilidad m ² /t(uc)	% Sobre Edificabilidad pendiente de Ejecución
Inmobiliaria Renteria S.L.	a.410/6	150,00	1,048951
	a.410/9	300,00	2,097902
	a.410/10	300,00	2,097902
	a.410/13	600,00	4,195804
	a.410/17	600,00	4,195804
	a.410/18	600,00	4,195804
	a.410/20	300,00	2,097902
	a.410/23	600,00	4,195804
	a.410/31	124,62	0,871469
	a.410/32	600,00	4,195804
	Subtotal	4.174,62	29,193147
Construcciones A. Peñagaricano S.A.	a.410/7	300,00	2,097902
	a.410/8	300,00	2,097902
	a.410/12	600,00	4,195804
	a.410/22	600,00	4,195804
	a.410/31	55,38	0,387273
	Subtotal	1.855,38	12,974685
Ziaza S.L.	a.410/5	300,00	2,097902
	Subtotal	300,00	2,097902
Construcciones Sukia Eraikuntzak S.L. (*)	a.410/24	600,00	4,195804
	a.410/25	600,00	4,195804
	a.410/26	300,00	2,097902
	a.410/31	46,15	0,322727
	a.410/6	150,00	1,048951
	a.410/14	600,00	4,195804
	a.410/19	300,00	2,097902
	a.410/21	600,00	4,195804
	a.410/29	300,00	2,097902
	a.410/30	300,00	2,097902
	a.410/31	73,85	0,516434
a.410/33	150,00	1,048951	
	Subtotal	4.020,00	28,111888
Ayuntamiento	a.400/1	625,00	4,370629
	a.400/2	625,00	4,370629
	a.400/4	600,00	4,195804
	a.400/27	750,00	5,244755
	a.400/33	450,00	3,146853
	a.400/34	900,00	6,293706
	Subtotal	3.950,00	27,622378
TOTAL	-----	14.300,00	100,000000

(*)C. SUKIA ERAIKUNTZAK S.L. ha adquirido las parcelas de URGOLF S.L.

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Además integra la Unidad de Ejecución los siguientes terrenos propiedad del Ayuntamiento.

516 m² de la parcela Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA)
5.157 m² de terreno en Erregenea (AO.12 Erregenea) calificado como "F.10"

Su delimitación gráfica, a efectos orientativos, queda recogida en el plano "1.3. Parcelario" del documento "4. Planos" del presente Programa.

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

No hay edificaciones afectadas ni por tanto viviendas, local o actividades fuera de ordenación respecto de las que haya que hacer previsiones en orden al realojo o indemnización.

3. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS.

3.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA".

La ordenación urbanística pormenorizada contenida en la MPGOU de 2021 referente al ámbito "IB.12 ILLARRA", a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO) y Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de Erregenea, delimita el ámbito de la denominada Actuación Integrada "AAI/IB.12.1", con una superficie total de 59.479 m².

Este Programa delimita la Unidad de Ejecución denominada "IB.12.1 ILLARRA", con una superficie conjunta total, a los efectos del posterior reparto y/o equidistribución de los beneficios y cargas derivados la acción urbanística, de 59.479 m². De dicha superficie, 53.806 m² se corresponden con terrenos incluidos en la actual delimitación del Subámbito "IB.12.1 ILLARRA", y los restantes 5.673 m², se corresponden con terrenos de la parcela Depósito (IB.17), concretamente 516 m² calificada como "g.00", y 5.157 m² con terrenos de Erregenea, calificados como SGEL (F.10).

Por todo ello, y a los efectos de la posterior equidistribución y/o reparto de la edificabilidad urbanística y de las cargas de urbanización vinculadas a la misma, la referida Unidad de Ejecución "IB.12.1" queda conformada por el conjunto de los siguientes terrenos:

.- La totalidad de los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización incluidos en el Subámbito "IB.12.1".

Su superficie asciende a 53.806 m².

.- Se adscribe una superficie de 516 m² de la parcela Depósito en el IB.17 FUNDACION MATIA calificada como "g.00" propiedad del Ayuntamiento.

.- Igualmente se adscriben 5.157 m² de los terrenos de Erregenea calificados como Sistema General de Espacios Libres (F.10) delimitados en la MPGOU de 2021 propiedad del Ayuntamiento.

No se incluyen en dicha Unidad de Ejecución el conjunto de terrenos incluidos en el Subámbito "IB.12.2" categorizado como suelo urbano consolidado en la MPGOU de 2021 que se siguen ajustando básicamente a la ordenación del Plan Parcial de 2004.

La delimitación y estado actual de la delimitada Unidad de Ejecución "IB.12.1. ILLARRA" queda expresamente recogida en el plano "2.1.- Delimitación de la Unidad de Ejecución" del documento "4. Planos" del presente Programa.

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

El desarrollo y la ejecución de las previsiones de ordenación urbanística vigentes en la delimitada Unidad de Ejecución "1/IB.12.1 ILLARRA" se efectuarán mediante el denominado sistema de concertación, en régimen de ejecución privada.

De conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística pormenorizada vigente, los terrenos incluidos en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1" y afectados por el presente Programa, se sujetan a las condiciones de ejecución propias de las Actuaciones Integradas.

En ese contexto, se delimita con una superficie total de 59.479 m² la Unidad de Ejecución "1/IB.12.1" para el desarrollo y materialización de las referidas previsiones urbanísticas contenidas en la MPGOU de 2021 de continua referencia. De dicha superficie, un total de 53.806 m² se corresponde con terrenos incluidos en el Subámbito "IB.12.1" y el resto, es decir 5.673 m² se corresponden con terrenos que se vinculan y/o adscriben a la Unidad de Ejecución "1/IB.12.1", a los efectos de su consideración en la correspondiente equidistribución o reparto de los beneficios y las cargas derivados de la acción urbanística y que se incluyen en la Actuación Integrada.

3.3. Criterios de actuación para la ejecución de la ordenación urbanística vigente.

Proyección, ejecución y abono de las obras de urbanización.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 7, 42 y 43 de la "parte II", art. 7 de la "parte IV" y art. 7 de la "Parte V" de las NN.UU de la MPGOU de 2021, el régimen y las condiciones de proyecto, ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1", y, más en concreto en la Unidad de Ejecución "1/IB.12.1 ILLARRA" que ahora se delimita, son las establecidas tanto en dicha MPGOU de 2021 como en el presente Programa de Actuación Urbanizadora y Convenio Urbanístico suscrito en junio 2019.

Dichas condiciones serán desarrolladas y debidamente concretadas, en atención a los criterios ahora establecidos, en los posteriores Proyecto de Reparcelación (equidistribución) de la referida Unidad de Ejecución y Proyecto de urbanización para la correcta ejecución y materialización de las previsiones urbanísticas vigentes en el ámbito territorial objeto del presente Programa, que formulará la Junta de Concertación.

A esos efectos, los criterios de elaboración de los proyectos, ejecución y costeamiento o abono económico de los mismos y de las obras de urbanización necesarias para la correcta urbanización del Ámbito afectado por el presente Programa y de su entorno, se concretan en los siguientes:

A.-Respecto de las Obras de Urbanización General de la Unidad de Ejecución "1/IB.12.1".

De conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación se ha de proceder a la elaboración de un Proyecto de Urbanización General, cuyo objetivo es la determinación de las condiciones de urbanización para el conjunto de la Unidad de Ejecución "1/IB.12.1 ILLARRA".

El Proyecto recogerá las obras de urbanización del Subámbito Urbanístico "IB.12.1 ILLARRA.

Respecto del resto de la Unidad de Ejecución, no hay necesidad de urbanizar la porción de 516 m² de la parcela Depósito calificada como "g.00". En relación con la urbanización de los terrenos de Erregenea incluidos en la UE, conforme establece la MPGOU de 2021 el Proyecto de Obras Públicas deberá ser formulado por el Ayuntamiento con el alcance que considere, si bien se interpreta que las obras a ejecutar serán en todo caso de poca intensidad, y se ha estimado para este concepto un importe, a concretar en el Proyecto de Reparcelación, de 60 €/m².

Por su parte, el documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera" contiene una primera aproximación a los costes correspondientes a las previsiones de proyección y ejecución de las diferentes obras de urbanización, así como a los criterios de su consideración como cargas de urbanización a cargo de los derechos urbanísticos de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA". En todo caso, corresponderá a los posteriores Proyectos de Reparcelación y Urbanización la progresiva concreción de dichos costes.

B.-En relación con las obras de urbanización asumidas por el Subámbito "IB.12.2" y Subámbito "IB.12.1"

Hay que reseñar que el Subámbito "IB.12.1" formó parte junto con el Subámbito "IB.12.2", del ámbito "IB.12 ILLARRA" que fue ordenado por el Plan Parcial de 2004 y objeto de equidistribución según Proyecto de Compensación aprobado el año 2006.

Es así que las obras de urbanización asumidas hasta la fecha por la Unidad de Ejecución del Sector "IB.12 ILLARRA", que representan 11.360.330 €, han sido costeadas por el conjunto de propietarios adjudicatarios de parcelas en la Unidad de Ejecución "ILLARRA".

Cuando se acordó la redensificación de Illarra, se dio la circunstancia de que esta redensificación afecta tan solo a parte de las parcelas resultantes, quedando excluidas otras, las de aquellos propietarios que renunciaron a beneficiarse de la redensificación acordada en el Convenio suscrito entre Ayuntamiento y propietarios el 13-6-2019.

Toda vez que las parcelas objeto de redensificación que pasan a integrar el nuevo Subámbito "IB.12.1" son las mismas que parte de las ordenadas en el Plan Parcial de 2004 e incluidas en la primitiva Unidad de Ejecución ILLARRA, y se habrían beneficiado directamente de la urbanización ejecutada y costeada por la Junta de Concertación de Illarra, el criterio asumido entre los propietarios de la citada Junta es el de que las obras de urbanización ya ejecutadas serían repercutibles en el nuevo Subámbito. Es decir, que dado que la nueva edificabilidad asignada se beneficiaba de la urbanización ya ejecutada, debería de participar en dicho costeamiento.

Por su parte el Convenio Urbanístico suscrito el 13-6-2019 recoge ya en su Estipulación Cuarta 1-E:

"Los titulares de los derechos urbanísticos proyectados en la citada nueva Unidad de Ejecución, excluidos los asociados al 15% de edificabilidad ponderada del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el presente Convenio procederán a la ejecución y abono de las obras de urbanización previstas en dicha Unidad tanto por el planeamiento urbanístico como por los proyectos a promover en su desarrollo.

En todo caso los citados titulares abonarán el coste de dos tipos de obras de urbanización siguientes. Por un lado las obras de urbanización pendiente de ejecución. Por otro, las obras de urbanización ya ejecutadas en el Subámbito en el porcentaje que se estime adecuado repercutir al nuevo desarrollo previsto en él, en atención al servicio que aquellas prestan a éste. Los criterios de intervención a ese respecto serán lo que, justificadamente, determine el Proyecto de Reparcelación a promover en la nueva Unidad de Ejecución"

Las obras de urbanización a ejecutar en el Subámbito "IB.12.1" representan un total de 1.229.456,56 €

Por tanto será el Proyecto de Reparcelación el documento que establezca qué parte de ~~que~~ las obras asumidas por la Junta de Concertación Illarra son repercutidas en el subámbito "IB.12.1" de acuerdo con lo establecido en el Convenio, con exclusión en todo caso de las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en virtud de cesión legal, que no participan en cargas.

- * El importe de las obras de urbanización ya ejecutadas asumidas por la Junta de Concertación de Illarra (Sector IB.12) representa 11.360.330 €.
- * La edificabilidad de vivienda libre total ordenada en el conjunto de los Subámbitos IB.12.1 y IB.12.2 representa 31.285 m²/t, según el siguiente desglose:

Subámbito "IB.12.1": 14.300 m²/t de VL (según PP vigente 2004)

Subámbito "IB.12.2": 3.465 m²/t de VL (según PP vigente 2004)

Incremento Subámbito "IB.12.1": 14.652 m²/t de VL (MPGOU)

Incremento Subámbito "IB.12.2": 600 m²/t de Anexo VL

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

La edificabilidad total la ponderamos de acuerdo con los coeficientes de la MPGOU 2021.

Tipología	Edificabilidad m ² /t	Coficiente Ponderación	Edificabilidad ponderada m ² /t ^(*)
a.30	27.552(**)	5,35	147.403
a.40	3.733	4,20	15.679
TOTAL	31.285 ^(*)	-----	163.082

(*)Se ha descontado la edificabilidad correspondiente a la cesión del 15% en favor del Ayuntamiento

(**)En el Proyecto de Reparcelación se deberá además tener en cuenta el incremento de edificabilidad ponderada asociada al cambio de calificación de "a.40" a "a.30" de 12.900 m²/t ya ordenados en el PP de 2004 (14.835 m²/t(uc) de acuerdo con los coeficientes del PGOU referidos al uso de VPO). Asimismo en el Proyecto de Reparcelación de deberá además tener en cuenta el incremento de edificabilidad ponderada asociada al incremento de 600 m²/t correspondiente al Anexo de VL.

Este criterio de participación en las cargas ya ejecutadas que se fijará el Proyecto de Reparcelación afectará a la totalidad de propiedades incluidas en la Unidad de Ejecución "IB.12.1".

Además los propietarios de la citada Unidad de Ejecución "IB.12.1" deben asumir la nueva urbanización del propio Subámbito que representa 1.229.456,56 €.

Estos criterios deberán ser concretados en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "1/IB.12.1" a formular por la Junta de Concertación.

3.4. Edificaciones, instalaciones y usos existentes declarados fuera de ordenación.

No hay edificios fuera de ordenación.

3.5. Criterios de actuación respecto de las edificaciones existentes, de las viviendas y actividades económicas implantadas en ellas, afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto.

No existen.

3.6. Criterios de distribución y adjudicación de los derechos urbanísticos ordenados en el ámbito de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA".

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

La adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA" se adecuará a los siguientes criterios.

Por un lado los establecidos en el apartado "1.D" de la Estipulación Cuarta del Convenio Urbanístico suscrito el 13-6-2019 referente al ámbito "IB.12 ILLARRA" a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO) y Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a los terrenos de Erregenea, que dice lo siguiente:

-La edificabilidad prevista en el planeamiento vigente y distribuida por el Proyecto de Compensación de 2009 se considerará, a todos los efectos, patrimonializada por sus propietarios actuales, sin perjuicio del abono al Ayuntamiento del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada resultante del cambio de la calificación pormenorizada propuesta para dicha edificabilidad vigente y no ejecutada.

-A su vez, en lo referente al incremento de edificabilidad urbanística previsto en la Modificación del Plan General de 2010 mencionada en la anterior Estipulación Primera:

Se adjudicará al Ayuntamiento de San Sebastián, la totalidad de la nueva edificabilidad residencial protegida (de protección social y tasada) prevista en el Subámbito "IB.12.1". Dicha adjudicación se corresponderá con el 15% de la edificabilidad correspondiente a dicha entidad en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, incluso en el supuesto de que, de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos establecidos, dicha edificabilidad sea superior a ese porcentaje. Dicha edificabilidad se adjudicará libre de cargas de urbanización. En el caso de que como consecuencia de la posible modificación o reajuste de los coeficientes de ponderación de usos anteriormente señalado al momento de la elaboración y la tramitación del Proyecto de Reparcelación, la referida edificabilidad residencial protegida (de protección social y tasada) fuese inferior al 15% de la totalidad de la nueva edificabilidad ponderada, procederá respecto de su defecto, bien su adjudicación en otras parcelas, bien su compensación económica a favor del Ayuntamiento conforme a lo legalmente establecido.

-A los efectos de la adjudicación de la restante edificabilidad ponderada se tendrán en consideración los siguientes criterios:

-Se adjudicará el 5,41272% de la misma al propietario (Ayuntamiento) de los 5.157 m²(s) situados en Erregenea.

-Se adjudicará el 0,541588% de la misma al propietario (Ayuntamiento) de los 516 m²(s) de la parcela del Depósito ("IB.17 FUNDACION MATIA) destinados a alojamiento dotacional.

-El restante 94,045685% de la misma se distribuirá entre los propietarios de edificabilidad urbanística objeto de materialización en el Subámbito "IB.12.1", en

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

atención a la actual situación de titularidades de edificabilidad urbanística incluida en el ámbito y pendiente de ejecución.

Así, en atención a la situación actual, el reparto de la referida edificabilidad, excluida la correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística conforme a lo dispuesto en el presente Convenio resulta de la siguiente manera:

DISTRIBUCIÓN NUEVA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

PROPIETARIO	% SOBRE EL 85%
Erregenea	5,412727 %
Depósito	0,541588 %
Resto ámbito	94,045685 %
Inmobiliaria Rentería S.L.	27,454896 %
Construcciones A. Peñagaricano S.A.	12,202131 %
Ziaza, S.L.	1,972986 %
Construcciones Sukia Eraikuntzak S.L.	10,168443 %
Construcciones Sukia Eraikuntzak S.L.	16,269574 %
Ayuntamiento	25,977655 %
TOTAL	100,00 %

Por otros aquellos criterios complementarios que pueda establecer el Proyecto de Reparcelación a formular como instrumento de equidistribución de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA".

En ese sentido, las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA" son todas aquellas correspondientes a los siguientes conceptos:

.- Obras de urbanización: incluyen las de vialidad y accesibilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos de agua y suministro de energía, alumbrado público y telecomunicaciones, ajardinamiento y arbolado, así como todas aquellas para la correcta puesta en marcha y funcionamiento de los productos urbanos terminados ordenados (viviendas, locales, trasteros y/o garajes).

.- Participación en las Obras de Urbanización ya ejecutadas en el subámbito expuestas en el apartado 3.3 de la presente memoria cuya determinación se remite al Proyecto de Reparcelación según Convenio (Cláusula Cuarta 1-E).

.- Costes de redacción de proyectos técnicos y de publicación de anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes documentos urbanísticos

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

(MPGOU 2021, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y cuantos documentos sean necesarios para la ejecución de la ordenación urbanística previstas, incluidos los costes correspondientes a la tramitación e inscripción registral legalmente establecidas).

.- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora.

3.7. Propuesta de localización de la edificabilidad urbanística y los terrenos correspondientes al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías resultantes de la acción urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 "Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística" de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de la Unidad de Ejecución.

La concreción de la edificabilidad ponderada correspondiente al 15% del total, así como su efectiva localización en las determinadas parcelas ordenadas corresponderá al Proyecto de Reparcelación a formular, promover y aprobar. No obstante, de conformidad con lo establecido en el Convenio suscrito el 13-6-2019 la totalidad de la nueva edificabilidad protegida (protección social y tasada) en el Subámbito "IB.12.1" se adjudicará al Ayuntamiento.

Esta adjudicación se corresponde con las parcelas "a.30.16", "a.30.17", "a.30.18", "a.30.19" y "a.30.25".

3.8. Programa de cesión al Ayuntamiento de las parcelas y terrenos ordenados con destino a dotaciones públicas.

La aprobación definitiva del constantemente referido Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA" y su correspondiente inscripción registral conllevará la cesión al Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián de la titularidad de la totalidad de las parcelas y terrenos afectados, destinados a usos dotacionales públicos, cualquiera que sea su destino específico (equipamiento, espacios libres, zonas verdes, viarios, etc.).

Dichas parcelas y terrenos destinados a usos dotacionales públicos deberán ser debidamente urbanizados conforme a los criterios y propuestas que se establezcan en el definitivo Proyecto de Urbanización General del ámbito. Tras su correcta ejecución han de ser entregadas al Ayuntamiento a los efectos de su recepción.

3.9. Programa temporal para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Una vez aprobado el presente Programa de Actuación Urbanizadora, resulta necesaria la formalización y ejecución de una serie de trámites y acciones, al objeto de posibilitar el desarrollo de las previsiones de ordenación previstas para el ámbito de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA". Dichas acciones incluyen tanto la realización y elaboración de una serie de trámites y proyectos encaminados a culminar tanto la gestión urbanística como la ejecución de las obras de urbanización y edificación proyectadas. Los plazos que se establecen para la ejecución de las acciones más relevantes a esos efectos son los siguientes:

A.- Trámites de gestión urbanística.

a.- Proyecto de Urbanización General de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA".

Encargo del Proyecto de Urbanización por parte de los propietarios mayoritarios, en el plazo de tres (3) meses desde la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Elaboración y presentación al Ayuntamiento del mismo para su preceptiva tramitación, en el plazo de seis (6) meses desde la formalización de la adjudicación de su encargo.

b.-Formulación del Convenio de Concertación

Se formulará por la propiedad que representa más del 50% en el plazo de 1 mes desde la aprobación del presente PAU.

c.-Constitución de la Junta de Concertación

En el plazo de 3 meses desde la aprobación del Convenio de Concertación.

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

d.-Formulación del Proyecto de Reparcelación

En el plazo de 3 meses desde la constitución de la Junta de Concertación.

B.-Ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Una vez aprobados definitivamente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación se podrán iniciar las obras y el plazo de ejecución de las mismas será de (8) años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación

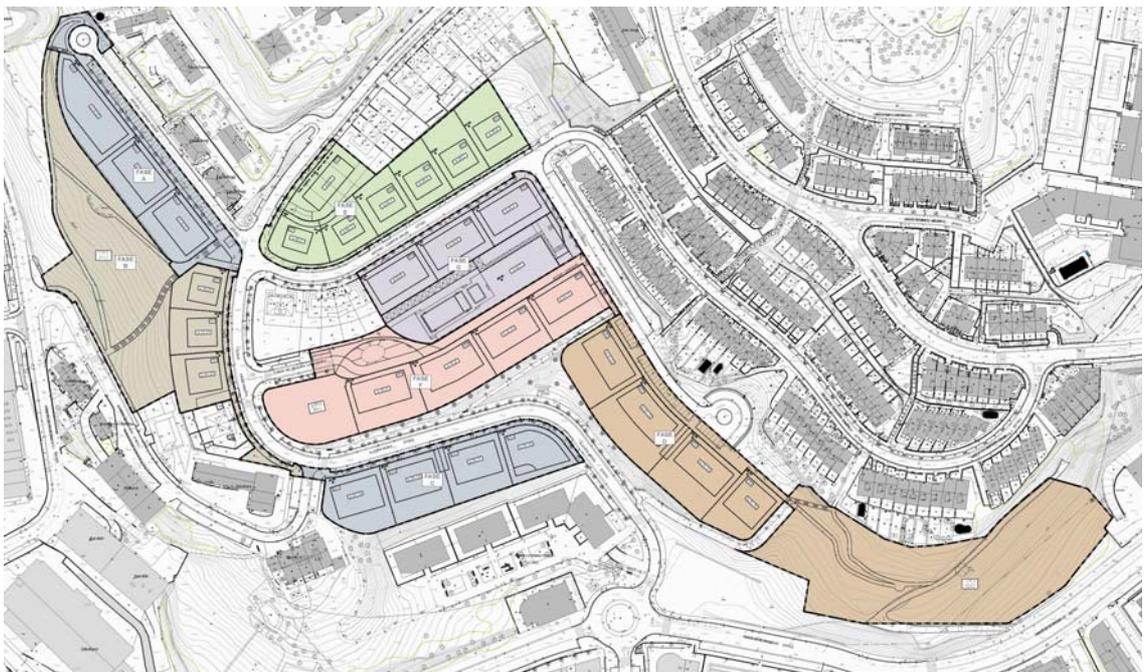
Las obras de urbanización previstas en la U.E "1/IB.12.1" se ejecutarán simultáneamente con la obras de edificación.

A ese respecto, se definen 7 fases relativas a la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la U.E "1/IB.12.1".

El inicio, la ejecución y la finalización de cada una de las fases de ejecución de las obras de urbanización y edificación se acometerán de manera unitaria y simultánea, no obstante, los trabajos de ejecución de las obras de urbanización deberán ser finalizados con carácter previo al otorgamiento de la licencia de primera utilización de la correspondiente edificación a construir en la parcela resultante integrada en cada fase.

El orden numérico de las fases no determina, necesariamente, un orden de prioridades.

En cada una de las fases, que a continuación se describen, se identifica y delimita la parcela resultante edificable y los trabajos de urbanización a ella asociada o vinculada.



Fase A

Comprende las parcelas a.30.25, a.30.24 y a.30.23 y la urbanización asociada a las mismas.

Fase B

Comprende las parcelas a.30.22, a.30.21 y a.30.20 y la urbanización asociada a las mismas, así como la urbanización del espacio libre urbano f.10.2.

Fase C

Comprende las parcelas a.30.19, a.30.18, a.30.17 y a.30.16 y la urbanización asociada a las mismas.

Fase D

Comprende las parcelas a.30.12, a.30.13, a.30.14 y a.30.15 y la urbanización asociada a las mismas, así como la urbanización del espacio libre urbano f.10.1.

Fase E

Comprende las parcelas a.30.8, a.30.9, a.30.10, a.30.11 y la g.00.2.

Fase F

Comprende las parcelas a.40.1, a.40.2, a.40.3, a.30.1, a.30.2, a.30.3, a.30.4 y la urbanización asociada a las mismas.

Fase G

Comprende las parcelas a.30.5, a.30.6, a.30.7 y la g.00.1.

4. DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS: EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La legislación urbanística y del suelo aplicable exige que los programas de actuación urbanizadora deben definir las obras de urbanización que han de ejecutarse en desarrollo de la ordenación aprobada, especificando su coste aproximado y, cuando menos, los siguientes extremos:

- Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
- Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
- Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y desu conexión con las redes generales hasta su depuración.
- Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

- Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.
- Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.
- Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.
- Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

Todos estos extremos vienen definidos en el Documento 2 "Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA.

En consecuencia, se remite a dicho Anteproyecto de Urbanización a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en la legislación aplicable, respecto del contenido técnico-urbanístico del presente Programa.

En todo caso, cabe recordar, que corresponde al Proyecto de Urbanización General de la Unidad de Ejecución a elaborar, tramitar y aprobar, la concreta delimitación de las obras de urbanización y su ejecución, incluidos los derribos de las actuales edificaciones existentes y que se declaran fuerade ordenación.

En Donostia/San Sebastián, Octubre de 2021

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M^a Abad Urruzola



Fdo.: Javier Corta Echaniz



Fdo.: Patxi Corta Echaniz



Fdo.: Javier Corta Martínez



5. ANEXOS

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

5.1. Características generales de la ordenación urbanística en el Ámbito de la Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1".

Superficie del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1":

Subámbito Urbanístico "IB.12.1 Illarra".....	53.806 m ²
Parcela Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA)	516 m ²
Terreno en Erregenea (AO.12 Erregenea).....	5.157 m ²
TOTAL	59.479 m²

Clasificación del suelo:

Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de la urbanización.

Calificación global:

A.30 Residencial de Edificación Abierta.

Edificabilidad urbanística ordenada:

A.- Edificabilidad urbanística sobre rasante:

* Edificabilidad prevista en el planeamiento vigente, pendiente de ejecución y consolidada (vinculada a vivienda de promoción libre):	14.300 m ² (t).
* Incremento de edificabilidad planteado:	
– Vinculada a vivienda de promoción libre (57%):	14.652 m ² (t).
– Vinculada a vivienda protegida (43%):	
. Protección social (VPO régimen general; 31%):	8.075 m ² (t).
. Tasada (12%):	3.060 m ² (t).
. Subtotal:	11.135 m ² (t).
– Total incremento:	25.787 m ² (t).
* Edificabilidad residencial total resultante en el subámbito:	40.087 m ² (t).
* Edificabilidad urbanística destinada a usos auxiliares del residencial (deportivos...):	600 m ² (t).
* Edificabilidad urbanística total sobre rasante:	40.687 m ² (t).

B.- Edificabilidad urbanística bajo rasante: la resultante de las previsiones establecidas al respecto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

5.2. Características de la Unidad de Ejecución "UE.1/IB.12.1".

Superficie de los terrenos incluidos en el A.A.I. que se incorporan a la Unidad de Ejecución "U.E. 1/IB.12.1": 59.479 m².

5.3. Calificación pormenorizada de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución "UE. 1/IB.12.1".

Subambito IB.12.1":

a.40 .-	Parcela residencial de bajo desarrollo	2.426 m ²
a.30 .-	Parcela residencial de edificación abierta	24.906 m ²
e.10 .-	Red de comunicación viaria	5.192 m ²
f.20 .-	Espacios libres urbanos comunes	700 m ²
f.10 .-	Espacios libres urbanos	16.235 m ²
	f.10.1	9.130 m ²
	f.10.2	7.105 m ²
g.00 .-	Equipamiento comunitario	4.347 m ²
	g.00.1	2.886 m ²
	g.00.2	1.461 m ²

TOTAL 53.806 m²

Parcela Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA):

g.00 .- Equipamiento comunitario 516 m²

Terreno en Erregenea (AO.12 Erregenea):

F.10 .- Espacios libres urbanos 5.157 m²

5.4. Características de las parcelas con edificabilidad urbanística ordenadas.

PARCELA – SUBZONA		EDIFICABILIDAD -m ² (t)-		PERFIL (Bajo ras. / Sobre r.)	VIVIENDAS -nº-
Tipología	Superficie -m ² (s)-	Sobre rasante	Bajo rasante		
Parcelas residenciales					
a.30.1 (VPL)	713	672	672	3 / 3	6
a.30.2 (VPL)	757	672	672	3 / 3	6
a.30.3 (VPL)	841	672	672	3 / 3	6
a.30.4 (VPL)	990	672	672	3 / 3	6
a.30.5 (VPL)	872	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.6 (VPL)	864	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.7 (VPL)	859	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.8 (VPL)	1.138	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.9 (VPL)	1.132	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.10 (VPL)	1.014	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.11 (VPL)	1.014	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.12 (VPL)	1.222	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.13 (VPL)	1.475	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.14 (VPL)	1.329	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.15 (VPL)	940	1.568	1.568	3 / 4	14
a.30.16 (Viv. Social – VPO)	925	1.700	1.700	3 / 4 + BC	20
a.30.17 (Viv. Social – VPO)	1.060	1.700	1.700	3 / 4 + BC	20
a.30.18 (Viv. Social – VPO)	1.113	1.700	1.700	3 / 4 + BC	20
a.30.19 (Viv. Social – VPO)	1.084	1.700	1.700	3 / 4 + BC	20
a.30.20 (Viv. Social – VPO)	858	1.275	1.275	3 / 4	15
a.30.21 (VPL)	687	896	896	3 / 4	8
a.30.22 (VPL)	661	896	896	3 / 4	8
a.30.23 (VPL)	983	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.24 (VPL)	1.005	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.25 (Viv. tasada)	1.370	3.060	3.060	3 / 4	36
a.40.1 (VPL)	1.072	700	700	1 / 2 + BC	4
a.40.2 (VPL)	690	350	350	1 / 2 + BC	2
a.40.3 (VPL)	664	350	350	1 / 2 + BC	2
Total	27.332	40.087	40.087	---	385
Usos de equipamiento auxiliares (deportivos...) de la parcelas "a.30" de VPL					
g.00.1	2.886	600	600	1 / 1	---
Viario					
e.10	5.192	---	---	---	---
Espacios libres					
f.10	16.235	---	---	---	---
f.20	700	---	---	---	---
Equipamiento					
g.00.2	1.461,00	2.300	2.300	3 / 4	---

TOTAL	53.806	---	---	---	---

ANEXO "II".-RELACIÓN DE AFECTADOS Y BIENES.

CUADRO DE PROPIETARIOS

Propietario	Parcela	Edificabilidad m ² /t(uc)	% Sobre Edificabilidad pendiente de Ejecución
Inmobiliaria Renteria S.L.	a.410/6	150,00	1,048951
	a.410/9	300,00	2,097902
	a.410/10	300,00	2,097902
	a.410/13	600,00	4,195804
	a.410/17	600,00	4,195804
	a.410/18	600,00	4,195804
	a.410/20	300,00	2,097902
	a.410/23	600,00	4,195804
	a.410/31	124,62	0,871469
	a.410/32	600,00	4,195804
	Subtotal	4.174,62	29,193147
Construcciones A. Peñagaricano S.A.	a.410/7	300,00	2,097902
	a.410/8	300,00	2,097902
	a.410/12	600,00	4,195804
	a.410/22	600,00	4,195804
	a.410/31	55,38	0,387273
	Subtotal	1.855,38	12,974685
Ziaza S.L.	a.410/5	300,00	2,097902
	Subtotal	300,00	2,097902
Construcciones Sukia Eraikuntzak S.L. (*)	a.410/24	600,00	4,195804
	a.410/25	600,00	4,195804
	a.410/26	300,00	2,097902
	a.410/31	46,15	0,322727
	a.410/6	150,00	1,048951
	a.410/14	600,00	4,195804
	a.410/19	300,00	2,097902
	a.410/21	600,00	4,195804
	a.410/29	300,00	2,097902
	a.410/30	300,00	2,097902
	a.410/31	73,85	0,516434
	a.410/33	150,00	1,048951
Subtotal	4.020,00	28,111888	
Ayuntamiento	a.400/1	625,00	4,370629
	a.400/2	625,00	4,370629
	a.400/4	600,00	4,195804
	a.400/27	750,00	5,244755
	a.400/33	450,00	3,146853
	a.400/34	900,00	6,293706
	Subtotal	3.950,00	27,622378
TOTAL	-----	14.300,00	100,000000

(*) C. SUKIA ERAIKUNTZAK S.L. ha adquirido las parcelas de URGOLF S.L.

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Además integran a la Unidad de Ejecución los siguientes terrenos propiedad del Ayuntamiento.

516 m² de la parcela Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA)
5.157 m² de terreno en Erregenea calificado como "F.10"

DISTRIBUCIÓN NUEVA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

PROPIETARIO	% SOBRE EL 85%
Erregenea	5,412727 %
Depósito	0,541588 %
Resto ámbito	94,045685 %
Inmobiliaria Rentería S.L.	27,454896 %
Construcciones A. Peñagaricano S.A.	12,202131 %
Ziaza, S.L.	1,972986 %
Construcciones Sukia Eraikuntzak S.L.	10,168443 %
Construcciones Sukia Eraikuntzak S.L.	16,269574 %
Ayuntamiento	25,977655 %
TOTAL	100,00 %

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

DOCUMENTO "2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN"

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

ÍNDICE:

Documento I: **MEMORIA:**

– Memoria

Documento II: **PLANOS:**

– Planos Información
– Planos de proyecto.

Documento III: **PRESUPUESTO**

Documento "1" MEMORIA

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Índice del documento

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN
 - 1.1. Ámbito del anteproyecto de urbanización
 - 1.2. Antecedentes
 - 1.3. Objeto
 - 1.4. Contenido del proyecto

2. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL ESTADO ACTUAL
 - 2.1. Situación y delimitación
 - 2.2. Infraestructuras existentes

3. DELIMITACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

4. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - 4.1. Ordenación viaria
 - 4.2. Zonas verdes
 - 4.3. Demoliciones y derribos
 - 4.4. Movimiento de tierras
 - 4.5. Obras de fábrica
 - 4.6. Explanación y pavimentación de firmes
 - 4.7. Mobiliario urbano
 - 4.8. Jardinería
 - 4.9. Señalización de viales

5. REDES DE INFRAESTRUCTURA
 - 5.1. Saneamiento de pluviales
 - 5.2. Saneamiento de fecales
 - 5.3. Abastecimiento y distribución de agua
 - 5.4. Energía eléctrica
 - 5.5. Telecomunicaciones
 - 5.6. Gas
 - 5.7. Alumbrado público

6. GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)
7. NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
8. COSTE DE LAS OBRAS
9. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
10. PLAN DE CONTROL DE CALIDAD
11. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
12. PLAZOS EJECUCIÓN Y GARANTÍA

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Ámbito del anteproyecto de urbanización:

Las Obras de Urbanización General de la Unidad de Ejecución "IB.12.1" tienen como objeto la determinación de las condiciones de urbanización para el conjunto de la Unidad de Ejecución.

El Proyecto recogerá las obras de urbanización del Subámbito Urbanístico "IB.12.1 ILLARRA". Respecto del resto de la Unidad de Ejecución, no hay necesidad de urbanizar la porción de 516 m² de la parcela Depósito calificada como "g.00". En relación con los terrenos de Erregenea incluidos en la UE, conforme establece la MPGOU de 2021 el Proyecto de Obras Públicas deberá ser formulado por el Ayuntamiento con el alcance que considere, si bien se interpreta que las obras a ejecutar serán en todo caso de poca intensidad, y se ha estimado para este concepto un importe, a concretar en el proyecto de reparcelación, de 60€/m².

1.2. Antecedentes

El subámbito "IB.12.1" formó parte junto con el Subámbito "IB.12.2", del ámbito "IB.12 ILLARRA" que fue ordenado por el Plan Parcial de 2004 y objeto de equidistribución según Proyecto de Compensación aprobado el año 2006 y Proyecto de Urbanización aprobado el año 2009 y con la urbanización prácticamente ejecutada, se han recibido ya varias fases mediante resolución de 1-2-2013 y 26-8-2015.

La parte ya edificada según el Plan Parcial de 2004 (parcelas a.300.1, a.300.2, a.300.3, a.410.1, a.410.2, a.410.3, a.410.11, a.410.15, a.410.16, a.410.28 y a.500.1, pasa a conformar el Subámbito "IB.12.2" en el que básicamente se convalidan las determinaciones del citado Plan Parcial de 2004, si bien se modifica la calificación global que pasa a "A.30".

En el resto de terrenos se ha delimitado el Subámbito "IB.12.1" en él se reordenan las parcelas actuales procediendo a su redensificación con un incremento de edificabilidad de 25.787 m²/t respecto a la previamente ordenada, 14.300 m²/t, lo que presenta 262 nuevas viviendas. En esta reordenación se mantiene el parcelario así como la urbanización ejecutada, previéndose una urbanización complementaria, todo ello de acuerdo con el Convenio de 2019.

1.3. Objeto:

De conformidad con lo establecido, entre otros, en los artículos 152, 153, 155 etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), en los siguientes epígrafes de este documento se incluyen las determinaciones técnico-urbanísticas propias del Programa de Actuación Urbanizadora, con el fin de definir las obras de urbanización proyectadas en la unidad de ejecución, con el grado de precisión propio de un anteproyecto.

Con ese objetivo, las propuestas incluidas en los siguientes epígrafes inciden, entre otros, en los extremos siguientes: ordenación viaria; demoliciones y derribos; movimiento de tierras; obras de fábrica; explanación y pavimentación de firmes; mobiliario urbano; jardinería; señalización de viales; redes de infraestructuras existentes y proyectadas ;etc.

Las determinaciones descritas no son sino una aproximación a las materias objeto de ellas, y han de ser objeto de la correspondiente precisión en el Proyecto de Urbanización general a promover en la unidad de ejecución U.E "1/IB.12.1".

El Proyecto de Urbanización se adapta a lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de Junio y al Texto Refundido 2/2008 de 26-06-08, tanto en lo relativo a su contenido como en lo que se refiere a su régimen y procedimiento de tramitación y será presentado al Ayuntamiento de Donostia para su aprobación.

1.4. Contenido del anteproyecto:

El presente Anteproyecto de Urbanización se compone de los siguientes documentos:

- DOCUMENTO I. "MEMORIA Y ANEJOS"
- DOCUMENTO II. "PLANOS"
- DOCUMENTO III. "PRESUPUESTO"

2. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL ESTADO ACTUAL

2.1. Situación y delimitación:

El subámbito "IB.12.1" formó parte del ámbito "IB.12 ILLARRA" que fue ordenado por el Plan Parcial de 2004 y Proyecto de Urbanización aprobado el año 2009 y dispone de urbanización prácticamente ejecutada, se han recibido ya varias fases mediante resolución de 1-2-2013 y 26-8-2015.

La superficie del subámbito "IB.12.1" objeto del presente Anteproyecto de Urbanización de acuerdo con la medición realizada en el plano topográfico es de 53.806 m².

En la nueva reordenación se mantiene el parcelario así como la urbanización ejecutada, previéndose una adaptación de la urbanización existente para acomodar las redes de infraestructuras al incremento de 262 nuevas viviendas que se prevén.



En el plano de "Ámbito del Proyecto de Urbanización" se delimita el ámbito a urbanizar.

2.2. Infraestructuras existentes:

Las instalaciones existentes, se reflejan en los planos de "Estado actual" del presente Documento.

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

El estado actual de las redes existentes ha sido obtenido de los expedientes de Fin de Obra del Área tramitados, así como de las respectivas compañías de distribución.

La descripción de las infraestructuras existentes es la siguiente:

2.2.1. Redes de saneamiento:

Red aguas pluviales:

La red existente de aguas pluviales discurre por la totalidad de los viales existentes, con vertido final en las calles Portuetxe y Pokopandegi kalea.

Red aguas fecales:

La red de aguas fecales existente tiene un trazado prácticamente paralelo a la red de pluviales descrita, discurren también a lo largo de los viales principales.

2.2.2. Red de abastecimiento de agua:

La red existente de abastecimiento de agua potable discurre por las diferentes calles del ámbito, calle Arturo Campion, Illarra Bidea, Joanes Leizarraga y Begoña Landaburu.

2.2.3. Red de abastecimiento de gas:

Según la documentación disponible, la red existente de abastecimiento de gas natural discurre por las calles que conforman el ámbito, con capacidad suficiente para abastecer a las viviendas previstas en la nueva ordenación.

2.2.4. Electricidad:

La red de media tensión que cruza el ámbito desde Portuetxe kalea hasta Arturo Campion kalea da suministro a varios centros de transformación, desde estos centros parten las diferentes líneas de baja tensión hasta las edificaciones existentes.

2.2.5. Telecomunicaciones:

La red principal de telecomunicaciones está formada por la red de telefónica, Euskaltel y televisión. Estas redes discurren por los viales principales del ámbito, dando suministro a las diferentes arquetas ICT previstas para las edificaciones existentes y futuras.

2.2.6. Alumbrado público:

El alumbrado público existente, está formado por luminarias ubicadas en los diferentes viales en columnas de 6 m aproximadamente. En caminos peatonales las columnas son de 5 m de altura.

3. DELIMITACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

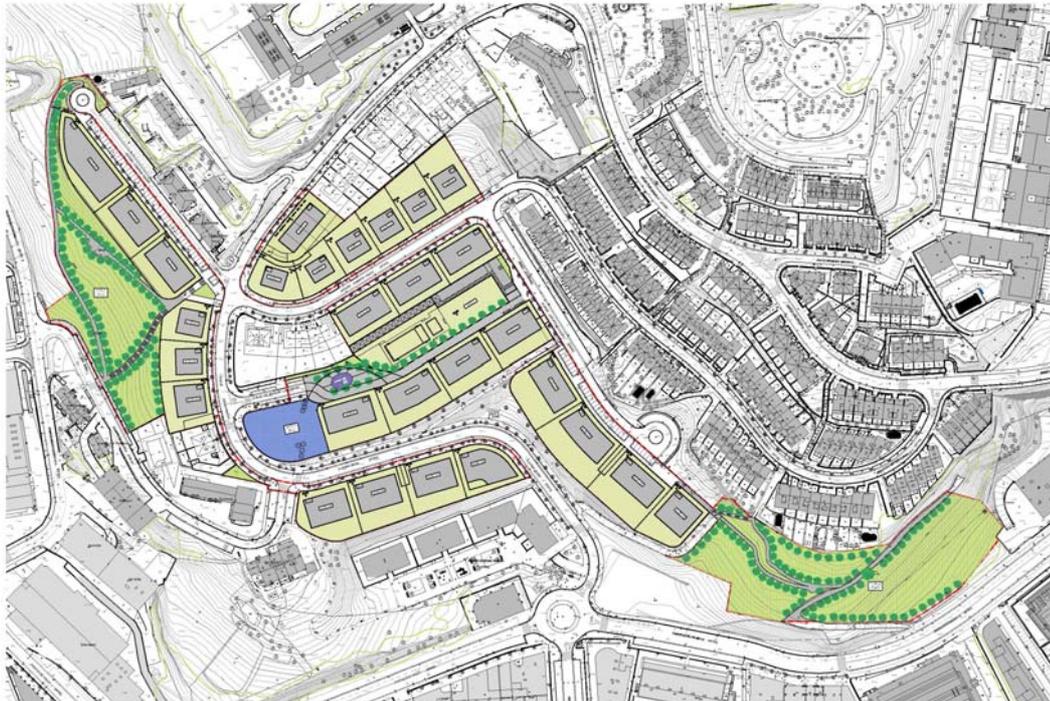
En el plano "Ámbito del Proyecto de Urbanización " se define la delimitación del contenido del Proyecto de Urbanización.

Se re-urbanizarán las zonas afectadas por la urbanización en los encuentros de la urbanización con los edificios existentes, aceras y viario.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En la nueva reordenación se mantiene el parcelario así como la urbanización ejecutada, previéndose una adaptación de la urbanización existente para acomodar las redes de infraestructuras al incremento de 262 nuevas viviendas que se plantean.

Se mantienen en su estado actual todos los viales existentes salvo la calle de Begoña Landaburu, ya que a partir de la nueva parcela "g.00.2" de equipamiento comunitario se convierte únicamente de tránsito peatonal. Junto a la nueva parcela de equipamiento comunitario se crea una zona de estancia con juego de niños.



4.1. Ordenación Viaria:

Se mantiene íntegramente el sistema viario existente, se amplía la zona de aparcamientos en dos de los viales para incorporar plazas de aparcamiento al ámbito. En el vial inferior de la casa de Eguzki Begui frente a las parcelas a.30.23, a.30.24 y a.30.25 y en el vial interior del Área, que se desarrolla paralelo a Arturo Campión, frente a las parcelas a.30.12, a.30.13, a.30.14 y a.30.15.

La calle de Begoña Landaburu, a partir de la nueva parcela "g.00.2" de equipamiento comunitario se proyecta únicamente de tránsito peatonal.

En el plano de "Definición geométrica" que se adjunta, se señalan las coordenadas UTM que definen la urbanización.

4.2. Zonas verdes:

Se urbanizan los dos espacios libres urbanos que se incorporan a la Actuación Integrada.

El existente en las inmediaciones de Pokopandegi bidea, que sirve de base a las edificaciones que se van a construir en esta zona, y que en un futuro se complementará con la incorporación de la lengua de terrenos existente entre Pokopandegi bidea y este ámbito.

El que se ubica Junto a Portuetxe bidea y aneja a la zona verde de Igara, donde actualmente existe un bosque ya conformado, cuya recuperación se prevé en el presente Proyecto de Urbanización.

Para la recuperación de este bosque y para el tratamiento del resto de las zonas verdes, ya se redactó un estudio de revegetación y ajardinamiento de la urbanización, adecuadas a las pendientes de las citadas zonas.

4.3. Demoliciones y derribos:

En el Proyecto de Urbanización no se prevén derribos ni demoliciones.

4.4. Movimiento de tierras:

Para los rellenos se podrá utilizar materiales propios de la excavación de los sótanos de la edificación siempre y cuando cumplan las especificaciones del Pliego de Carreteras.

4.5. Obras de fábrica:

En el Proyecto de Urbanización no se prevé la ejecución de ningún muro, ya que se mantienen íntegramente el parcelario existente y el incremento de edificabilidad se ordena en el interior de las parcelas privadas existentes reordenando la volumetría.

4.6. Explanación y pavimentación de firmes:

PAVIMENTACION DE VIALES RODADOS.

Para el establecimiento del tipo de firme necesario, se han utilizado los criterios empleados en la Instrucción "6.1-IC" de "Secciones de firme" redactada por el MOPU (1.990) que a su vez se basa en el Catálogo de firmes flexibles de Carreteras 6.1-IC del MOPU de 1.975.

El nivel de tráfico a considerar es el de una arteria urbana de baja densidad, con un nivel de tráfico medio en lo que respecta a vehículos ligeros, pero casi nulo en cuanto a tráfico pesado.

Por lo que se considerarán la totalidad de los viales como de categoría V4, adoptándose como estructura del firme la siguiente distribución de capas:

- 50 cm. de suelo adecuado.
- 25 cm. de sub-base granular de todo uno de cantera.
- 30 cm. de zahorra artificial
- Riego de imprimación
- 6 cm. de aglomerado G-20 con árido calizo.
- Riego de adherencia
- 4 cm. de aglomerado D-12 con árido ofítico.

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

PAVIMENTACION DE ACERAS.

Las aceras previstas a lo largo de los viales, con una anchura mínima de 2,00 m. se ejecutarán de acuerdo con las determinaciones del Ayuntamiento, disponiendo la siguiente composición constructiva:

- 50 cm. de suelo adecuado
- 20 cm. de sub-base granular de todo uno de cantera.
- 15 cm. de solera de hormigón HA-25 con mallazo electrosoldado 15.15.6
- 3 cm. de mortero de agarre
- Pavimento tipo municipal

La pavimentación de las aceras se completa con los elementos especiales –vados peatonales, franjas señalizadoras, etc.–, exigidos por la Ley de Accesibilidad.

4.7. Mobiliario urbano:

El mobiliario urbano y los elementos accesorios como bancos, papeleras, barandilla, etc.) deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento. Su previsión y detalle se recoge en planos del proyecto y se especifican a continuación:

- Banco tipo: Bancos mod. Neorromántico de la firma Santa & Cole o similar, de fundición de aluminio y listones de madera, de 3 m. de longitud.
- Papelera: Modelo municipal.
- Juegos infantiles: Elección municipal.

4.8. Jardinería:

Las plantas se elegirán en función al espacio resultante, su coste y facilidad en su mantenimiento. Las nuevas plantaciones serán preferentemente autóctonas y tanto éstas como la jardinería propuesta cumplirán las condiciones mínimas que se recogen en las ordenanzas generales. En cuanto al diseño urbano y el detalle de los mismos, se estará a las exigencias que precise el Ayuntamiento.

Se mantiene el ejemplar de árbol de gran porte que existe en el "f.10.1" espacio libre urbano.

Se crean dos zonas verdes:

- 1.-En las inmediaciones de Pokopandegi bidea, que sirve de base a las edificaciones que se van a construir en esta zona, y que en un futuro se complementará con la incorporación de la lengua de terrenos existente entre Pokopandegi bidea y esta Area.

2.-Junto a Portuetxe bidea y aneja a la zona verde de Igara, donde actualmente existe un bosque ya conformado, cuya recuperación se prevé en el presente Proyecto de Urbanización.

Para la recuperación de este bosque y para el tratamiento del resto de las zonas verdes, se ha llevado a cabo un estudio de revegetación y ajardinamiento de la urbanización, adecuadas a las pendientes de las citadas zonas.

Se prevé la implantación de 401 árboles en total, se mantendrán los árboles existentes en los alcorques de las aceras y se plantarán el resto de los ejemplares hasta completar los 401 árboles en las dos parcelas de espacios libres urbanos de las que se compone la Actuación Integrada.

4.9. Señalización de viales:

La señalización tanto horizontal como vertical, se realizará con el criterio de garantizar la seguridad vial de los usuarios del área (peatones, ciclistas y vehículos).

De modo general se señalarán los pasos de peatones, los accesos a los garajes, etc.

La señalización se realizará de acuerdo con la normativa vigente.

El estudio de la señalización horizontal se realizará basándose en la Orden Circular 8.2-IC, "Marcas Viales", emitida con fecha de Marzo de 1.987 por el entonces Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. En cuanto a la señalización vertical, se tendrán en cuenta las normas derivadas de la Orden Circular 8.1-IC.

La señalización tanto horizontal como vertical, se realizará con el criterio de garantizar la seguridad vial de los usuarios del área (peatones y vehículos).

Sigue las especificaciones de la Norma de Carreteras 8.2-IC del MOPT referente a Marcas Viales y se ajustará a las especificaciones municipales, para lo que se adjunta plano del funcionamiento de la circulación rodada y peatonal.

La pintura a aplicar en la ejecución de las marcas viales seguirá lo especificado en el Pliego de Carreteras (PG 3/75) referente a marcas viales reflexivas para pinturas de dos componentes.

La señalización vertical adoptada responde en su nomenclatura al Catálogo de señales editado asimismo por el MOPT, considerando que el modelo concreto de señales a colocar responda al criterio municipal al respecto.

5. REDES DE INFRAESTRUCTURA

5.1. Saneamiento de pluviales

La red de drenaje de la urbanización consiste básicamente en la recogida de aguas de lluvia de viales y caminos peatonales, a través de sumideros y pozos de registro diseñados de forma que recogen y vierten sus aguas a los colectores existentes.

El esquema de la red se grafa en planos correspondientes. La canalización es enteramente subterránea, discurriendo bajo aceras, zonas verdes o calzadas y evitando el contacto con parcelas privadas.

Se prevé arquetas domiciliarias de 40x40 cm y pozos de diámetro Ø100 y Ø120 cm.

Desde las arquetas de acometida se enlazará con el correspondiente colector existente que discurre por el vial. En los casos en los que sea necesario, se modificará las acometidas existentes que se dejaron como previsión para la edificación planteada, para adaptarlas a la nueva solución de la urbanización.

En la calle Begoña Landaburu, se realizará una red de aguas pluviales al carecer de ella en la mayor parte de su trazado. A esta red verterán las aguas provenientes del vial y de las edificaciones próximas.

A la red que discurre por la Avenida Tenientes Txurruka verterán las aguas provenientes de un primer tramo del vial A, así como parte de las aguas provenientes de la edificación prevista. Esta red será renovada parcialmente.

Los pozos, arquetas, materiales y detalles de la red de aguas pluviales se ajustarán a los criterios e indicaciones de los Técnicos Municipales, así como a la normativa particular municipal.

5.2. Saneamiento de fecales

El esquema de la red se grafa en planos correspondientes y consiste básicamente en la adaptación de las arquetas domiciliarias existentes, ajustándolas en caso necesario a la nueva ordenación y a la nueva tipología de los edificios previstos.

Se prevé arquetas domiciliarias de 40x40 cm y pozos de diámetro Ø100 y Ø120 cm.

En la calle Begoña Landaburu, se realizará una red de aguas fecales al carecer de ella en la mayor parte de su trazado. A esta red verterán las aguas provenientes de las edificaciones próximas.

Los pozos, arquetas, materiales y detalles de la red de aguas fecales se ajustarán a los criterios e indicaciones de los Técnicos Municipales, así como a la normativa particular municipal.

5.3. Abastecimiento y distribución de agua

El esquema de la red se grafa en planos correspondientes y consiste básicamente en la adaptación de las acometidas existentes ajustándolas, en caso necesario, a la nueva ordenación y a la nueva tipología de los edificios previstos.

Asimismo la red existente en el inicio de la calle Begoña Landaburu y la existente en Joanes Leizarraga se unirá mediante conducción de fundición dúctil de diámetro Ø150FD. En este nuevo tramo se dispondrá de hidrante, boca de riego y las correspondientes acometidas a las edificaciones proyectadas.

Los pozos, arquetas, materiales y detalles de la red de aguas fecales se ajustarán a los criterios e indicaciones de los Técnicos Municipales, así como a la normativa particular municipal.

5.4. Energía eléctrica

El suministro eléctrico del área se realiza en la actualidad desde los centros de transformación siguientes:

- Centro en Illarra Bidea a la altura de la nueva parcela a.30.6.
- Centro de transformación en la intersección de Arturo Campion kalea e Illarra bidea.
- Centro de transformación en Arturo Campio kalea, próximola a las parcelas a.30.4 y a.30.7.

Desde los citados centros de transformación se realizaron las canalizaciones necesarias para el suministro de las edificaciones proyectadas, siendo ahora necesario en algunos casos, el ajuste de las acometidas a la nueva ordenación proyectada.

Debido a que la calle Begoña Landaburu no se realizó en su totalidad, se prevé la ejecución de nueva canalización en Baja Tensión uniendo dicha calle con Arturo Campion kalea, dando así suministro a las edificaciones proyectadas.

Las canalizaciones correspondientes a la energía eléctrica solo podrán discurrir por aceras o jardines, nunca por calzada o aparcamientos salvo en cruces, según el Manual Técnico de Distribución de Iberdrola MT2.31.01 capítulo 8.2.

5.5. Telecomunicaciones

La red principal de telecomunicaciones está formada por la red de telefónica, Euskaltel y televisión. Estas redes discurren por los viales principales del ámbito, dando suministro a las diferentes arquetas ICT previstas para las edificaciones existentes y futuras.

Los trabajos en la red de telecomunicaciones serán principalmente la disposición de nuevas arquetas ICT para las edificaciones previstas o en su caso la reubicación de las ya existentes adaptándolas a nueva ordenación proyectada.

5.6. Gas

El esquema de la red se grafía en planos correspondientes y consiste básicamente en la adaptación de las acometidas existentes ajustándolas, en caso necesario, a la nueva ordenación y a la nueva tipología de los edificios previstos.

Asimismo la red existente en el inicio de la calle Begoña Landaburu y la existente en Joanes Leizarraga se unirá mediante conducción de polietileno de diámetro Ø63 mm. Desde este nuevo tramo de la red de gas se acometerá a las edificaciones proyectadas en dicho vial.

5.7. Alumbrado público

Los trabajos a realizar para el alumbrado público consistirán en:

- Modificación de los puntos existentes adaptándolos a la nueva ordenación proyectada.
- Realización de nueva red en la calle Begoña Landaburu completando la existente.
- Realización de la red de alumbrado en los paseos peatonales dentro del ámbito que carezcan de ella.

La nueva red de alumbrado público se prevé alimentar desde los cuadros existentes.

La canalización será subterránea en baja tensión, con tubos de PVC de diámetro 110 mm. La caída de tensión en los puntos más desfavorables de los circuitos, no superará en ningún caso el 3%.

Las luminarias utilizadas son de tipo LED.

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

La instalación prevista en el ámbito de actuación se ajustará a los criterios e indicaciones de los Técnicos.

6. GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)

Respecto de los residuos que se generen durante las obras de urbanización y los generados por el derribo de las edificaciones que se encuentran fuera de ordenación, se incorporara en el Proyecto de Urbanización el "Anejo _ Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición" que refleja la estimación de la cantidad de residuos, separación de estos, previsión de almacenaje, destino, etc., teniendo en cuenta lo contemplado en la lista europea de residuos (Orden MAM/304/2002) y conforma al R.D. 112/2012 de 26 de junio.

En el estudio realizado se exponen las Prescripciones del Pliego de Condiciones Técnicas en cuanto a las operaciones de la gestión. La valoración del coste previsto se incluye en los Presupuestos del proyecto de urbanización.

7. NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

En el presente proyecto se ha tenido en cuenta el cumplimiento de lo fijado en los artículos 2 y 3 de la Ley 20/1997 para la Promoción de Accesibilidad y en el artículo 2 del Anejo II "Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad en el Entorno Urbano" del Decreto 68/2000.

A su vez se estará a lo dispuesto en la Orden Ministerial VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Tanto la normativa estatal como la autonómica referente a la accesibilidad son de aplicación, y en caso de complementariedad entre disposiciones, se aplicarán ambas. En caso de contradicción en aspectos referentes a diseño, ejecución, gestión, u otros, será de aplicación lo dispuesto en la normativa estatal.

En el Proyecto de Urbanización se adjuntará el Anejo de "ACCESIBILIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS".

Se prevé la ordenación de 368 plazas de aparcamiento en superficie, entre los Ámbitos IB.12.1 e IB.12.2, equivalente a la prevista en el Plan Parcial de 2004, de las que una por cada 40 plazas o fracción se reservará y diseñará para su uso por personas con movilidad reducida (9 plazas).

8. COSTE DE LAS OBRAS

Las obras correspondientes a la Urbanización de la U.E "1/IB.12.1" ascienden a un coste total de: **1.229.456,56 Euros** (presupuesto contrata).

9. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La entrega de la urbanización asociada o vinculada a la edificación, para su uso o puesta a disposición, se llevará a término conjunta y simultáneamente a la formalización del acta de recepción de la misma, suscrita entre las partes (Promotor-Ayuntamiento).

La recepción de las obras de urbanización se llevará a cabo conforme a lo establecido en el artículo 198 de la ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

10. PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

El control de recepción en obra de los productos, equipos y sistemas que se suministren, se realizará de acuerdo con el Decreto 209/2014, de 28 de Octubre por el que se regula el control de calidad en la construcción del Departamento de Ordenación del territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Este documento se incorporará al Proyecto de Urbanización.

11. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

De acuerdo con el Real decreto 1627/1997 se señala, que el Estudio de Seguridad y Salud deberá ser redactado y dirigido por técnicos competentes.

El documento se incorporará al Proyecto de Urbanización.

12. PLAZOS DE EJECUCIÓN Y GARANTÍA

En cumplimiento del art. 152 e) de la Ley 2/2006 de 30 de junio, se prevé que las obras de urbanización y edificación pueda ser desarrollado simultáneamente.

Dicha simultaneidad vendrá derivada por las necesidades, racionalidad, economía etc., que se vayan produciendo a lo largo del desarrollo de las obras.

En todo caso a la finalización de las viviendas y para el otorgamiento de la primera ocupación deberá estar totalmente terminada la urbanización.

Como plazo de garantía se considera suficiente UN AÑO desde la recepción definitiva de la obra.

Donostia-San Sebastian, Octubre de 2021

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Documento "II" PLANOS

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

ÍNDICE

INFORMACIÓN

1.1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA.....	1/4000
1.2	ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA	1/1000
1.3	PARCELARIO	1/1000
1.4	ESTADO ACTUAL. SANEAMIENTO.....	1/1000
1.5	ESTADO ACTUAL. RED AGUA/GAS.....	1/1000
1.6	ESTADO ACTUAL. RED ELECTRICA	1/1000
1.7	ESTADO ACTUAL. TELECOMUNICACIONES	1/1000
1.8	ESTADO ACTUAL. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	1/1000

ORDENACIÓN

2.1	ORDENACIÓN	1/1000
2.2	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/1000
2.3	DEFINICIÓN GEOMETRICA	1/1000
2.4	SUPERPUESTO DE ESTADO ACTUAL Y ORDENACIÓN PROPUESTA.....	1/1000
2.5	SECCIONES GENERALES	1/1000
2.6	ÁMBITO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	1/1000
2.7	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	1/1000
2.8	PROYECTO: SANEAMIENTO.....	1/1000
2.9	PROYECTO: RED DE AGUA	1/1000
2.10	PROYECTO: RED DE GAS.....	1/1000
2.11	PROYECTO: RED DE ELECTRICIDAD	1/1000
2.12	PROYECTO: TELECOMUNICACIONES.....	1/1000
2.13	PROYECTO: ALUMBRADO PÚBLICO	1/1000
2.14	FASES DE URBANIZACIÓN	1/1000

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Documento "III" PRESUPUESTO

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

PRESUPUESTO TOTAL ESTIMADO POR CAPITULOS

CAPITULO	IMPORTE (€)
Explanación	98.524,43
Urbanización Superficial	575.080,65
Saneamiento y Drenaje	124.828,87
Agua Potable	24.163,59
Energía Eléctrica	116.549,58
Telecomunicaciones	4.747,56
Gas	19.297,76
Alumbrado Público	36.158,56
Señalización y Balizamiento	2.110,40
Gestión de residuos	6.815,04
SUMA EJECUCIÓN MATERIAL	1.008.276,44
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	14.941,98
PLAN DE CONTROL DE CALIDAD	9.938,35
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.033.156,77
13% GASTOS GENERALES	134.310,38
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	61.989,41
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	1.229.456,56

Donostia-San Sebastián, Octubre de 2021

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01	URBANIZACIÓN ÁMBITO DE ILLARRA			
01.01	EXPLANACIÓN			
01.01.01	DEMOLICIONES			
01.01.01.01	M2 Demolición todo tipo pavimento Demolición de todo tipo de pavimento de aceras y calzadas, incluso base de hormigón, retirada de escombros a vertedero.	2.395,000	7,73	18.513,35
	TOTAL 01.01.01.....			18.513,35
01.01.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS			
01.01.02.01	M2 Despeje y desbroce ttt/ cualquier Ø m/mec Despeje y desbroce en todo tipo de terreno, realizado con medios mecánicos, incluso tala de árboles de cualquier diámetro, extracción de tocón, retirada y transporte de materiales a vertedero, además de todas las operaciones auxiliares necesarias.	17.232,000	1,82	31.362,24
01.01.02.02	M3 Excav. t/tipo terreno, m/mecán. Desmonte o excavación en cualquier clase de terreno o pavimento, incluso roca, formación de bancadas, escarificación o retirada de tierra vegetal a lugar adecuado de acopio para su posterior utilización, agotamiento, entibación, perfilado, compactación en la base de los rellenos y transporte de los productos a terraplén o vertedero.	2.714,000	17,10	46.409,40
01.01.02.03	M3 Terraplén mat. "adecuado" PG3, Metro cúbico de relleno con material tipo "adecuado" según PG3, art. 333, OC 326/2000, procedente de la propia excavación o préstamos, que incluye suministro, preparación de las superficies, vertido, extendido, humectación, compactación y refino de los taludes.	903,000	2,48	2.239,44
	TOTAL 01.01.02.....			80.011,08
	TOTAL 01.01.....			98.524,43
01.02	URBANIZACIÓN SUPERFICIAL			
01.02.01	FIRMES Y PAVIMENTOS			
01.02.01.03	M3 Explan. mejor. mat.seleccionado cantera Formación de explanada mejorada con material seleccionado procedente de cantera, incluso preparación de la superficie, suministro, extendido, humectación y compactado.	2.917,000	17,10	49.880,70
01.02.01.04	M3 Subbase zahorra artificial cantera Subbase de zahorra artificial procedente de cantera, incluso preparación de la superficie, suministro, extendido, humectación y compactación.	2.350,800	31,55	74.167,74
01.02.01.05	M3 Base de zahorra artificial Base de zahorra artificial procedente de cantera, incluso preparación de la superficie, suministro, extendido, humectación y compactación.	237,800	26,78	6.368,28
01.02.01.06	M2 Riego de imprimación Riego de imprimación de 1,5 Kg de betún asfáltico, incluso limpieza de la superficie y extendido.	1.189,000	0,75	891,75
01.02.01.07	M2 Riego de adherencia Riego de adherencia de 1,00 Kg de betún asfáltico, incluso limpieza de la superficie y extendido.	3.309,000	0,69	2.283,21
01.02.01.08	Tn Aglomer.caliente G20, calizo,int Mezcla bituminosa en caliente, para capa intermedia, tipo G-20, con árido calizo que incluye fabricación, suministro, transporte, extendido, compactación y limpieza de superficie, incluso betún y ligante.	148,630	66,76	9.922,54
01.02.01.09	Tn Aglomer/caliente D12, ofita,rod Mezcla bituminosa en caliente, para capa de rodadura, tipo D-12, con árido ofítico, que incluye fabricación, suministro, transporte, extendido, compactación y limpieza de la superficie, incluso betún y ligante.	148,630	86,87	12.911,49

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.02.01.10	Tn Microaglomerado asfáltico, 4 cm Microaglomerado asfáltico en caliente, de 4 cm de espesor, coloreado en masa incluso fabricación, transporte, extendido, compactación y limpieza previa de superficie.	205,630	173,09	35.592,50
01.02.01.11	M2 Solera hg HM-20, 15 cm, #15.15.6 Solera de hormigón de 15 cm de espesor con HM-20, armada con mallazo 6.15.15, previa preparación y compactación del terreno de asiento, replanteo y ejecución de pendientes y cortes para juntas de dilatación.	2.530,000	24,94	63.098,20
01.02.01.12	M2 Baldosa hidr. extra hex/bl y cen/neg Baldosa hidráulica de calidad extra, hexagonal blanca y cenefa cuadrada negra, incluso mortero de agarre y parte proporcional de pavimento especial en pasos peatonales y remates. Totalmente colocada y rematada según plano de detalles.	495,000	31,15	15.419,25
01.02.01.13	MI Formación de peldaño de hormigón Formación de peldaño de hormigón según plano de detalle que incluye encofrado y desencofrado, hormigón HM-20, vibrado y curado. Totalmente rematado.	550,000	8,92	4.906,00
01.02.01.14	MI Revestimiento de peldaño Revestimiento de peldaño a base de piezas prefabricadas con acabado de árido lavado antideslizante en su cara vista, color a elegir por la dirección de obra, recibidas con mortero de cemento M-40 (1:6) incluso parte proporcional de cortes, remates, nivelado según cotas de proyecto, enlechado de juntas, remates y limpieza. Totalmente rematado.	550,000	14,87	8.178,50
01.02.01.16	PA Adecuación caminos y escaleras parques(illum.-saneam.) Partida alzada de trabajos necesarios en adecuación de vial de borde relativos a saneamiento, iluminación, etc.	1,000	49.453,01	49.453,01
01.02.01.17	M2 Baldosa tipo Granicen Suministro y colocación de pavimento, de losas de 60x40x6 cm. tipo Granicem de PVT o equivalente, acabado a elegir con bisel, cantos aserrados, recibidas a golpe de maceta sobre capa de 2 cm de mortero de cemento M-10, disponiendo de juntas con ancho igual o superior a 1 mm, relleno de juntas con lechada de cemento 1/2 CEM II/B-P 32,5 R, coloreada con la misma tonalidad de las piezas. Incluso p/p de juntas de dilatación y juntas estructurales, cortes a realizar para ajustarlas a los bordes del confinamiento o a las intrusiones existentes en el pavimento, limpieza del pavimento y las juntas. Incluye: Replanteo de maestras y niveles. Extendido de la capa de mortero. Humectación de las piezas a colocar Formación de juntas y encuentros. Limpieza del pavimento y las juntas. Preparación de la lechada. Extendido de la lechada líquida para relleno de juntas. Limpieza final con agua, sin eliminar el material de rejuntado.	2.035,000	37,99	77.309,65
01.02.01.18	Ud Fuente Suministro y colocación de fuente realizada según documentación gráfica, fijada con tacos y tornillos de acero a una superficie soporte. Totalmente montada. Incluye: Replanteo de alineaciones y niveles. Colocación y fijación de las piezas.	1,000	424,81	424,81
01.02.01.19	Ud Conjunto de juegos infantiles Suministro e instalación de conjunto de juegos infantiles, juego de muelle de acero y estructura de tubo de acero pintado al horno, de 1 plaza, con paneles HPL y asiento de caucho, para niños de 2 a 6 años, con zona de seguridad de 7,50 m ² y 0,45 m de altura libre de caída; balancín de madera de pino silvestre, tratada en autoclave de 2 plazas, con muelles de acero y asientos de polietileno, para niños de 4 a 12 años, con zona de seguridad de 12,00 m ² y 1,15 m de altura libre de caída; tobogán de placas de polietileno de alta densidad, rampa de polietileno, barra de seguridad y escalones de poliuretano con núcleo de acero, para niños de 2 a 6 años, con zona de seguridad de 16,00 m ² y 1,00 m de altura libre de caída. Incluso elementos de fijación. Totalmente montado. Incluye: Replanteo. Limpieza y preparación de la superficie soporte. Montaje, colocación y aplomado del conjunto de juegos infantiles.	1,000	7.004,07	7.004,07

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.02.01.20	<p>m² Pavimento de baldosas de caucho zona juegos</p> <p>Suministro e instalación de pavimento de absorción de impactos para una altura máxima de caída de 1,7 m, en áreas de juegos infantiles, constituido por baldosas elásticas de seguridad y protección frente a caídas, de 500x500x80 mm, compuestas de una capa inferior de caucho reciclado de color negro y una capa superior de caucho EPDM de 10 mm de espesor, color a elegir de la carta RAL, recibidas con adhesivo especial de poliuretano bicomponente. Incluso p/p de cortes, remates y limpieza. Totalmente instalado sobre una superficie base (no incluida en este precio). Incluye: Replanteo. Aplicación del adhesivo. Colocación de las baldosas. Limpieza final.</p>	250,000	59,34	14.835,00
TOTAL 01.02.01.....				432.646,70
01.02.02	COMPLEMENTOS			
01.02.02.01	<p>MI Bordillo tipo hg.pref. 15x25 cm</p> <p>Bordillo de hormigón prefabricado, de 15x25 cm, con doble capa extrafuerte de cuarzo, según plano de detalles, incluso suministro, base de hormigón, preparación y/o excavación de la base, acero, colocación, mortero de agarre, recibido de juntas y remates.</p>	238,000	34,62	8.239,56
01.02.02.05	<p>MI Cuneta badén de 0,60 m visto "in situ"</p> <p>Cuneta badén de hormigón armado, realizada "in situ", de 0.60 m de anchura vista, incluso excavación, encofrado, hormigón, acero, lucido con cemento blanco y acabado superficial, totalmente rematada.</p>	198,000	17,05	3.375,90
01.02.02.09	<p>Ud Banco madera 1.91 m c/soportes FD</p> <p>Banco de 1.91 m de longitud, con soportes de fundición y entablado de madera tropical tratada con protector fungicida, insecticida e hidrófugo, y barnizado final con acabado de color natural, según documentación gráfica, que incluye suministro, anclajes y remates. Totalmente instalado.</p>	15,000	354,86	5.322,90
01.02.02.11	<p>Ud Papelera 80 l.</p> <p>Suministro y colocación de papelera de polietileno aditivado con protección UV, con soporte vertical, con llave, de 80 litros de capacidad, color gris antracita (Disponible en rojo, verde, azul y amarillo), depósito cubeta interior en polietileno, tornillería y herrajes en acero inoxidable, con tacos de expansión de acero, tornillos especiales y pasta química a una base de hormigón HM-20/P/20/l. Incluso excavación y hormigonado de la base de apoyo. Totalmente montada</p>	10,000	79,12	791,20
01.02.02.12	<p>m2 Paso de cebra elevado y reductores de velocidad</p> <p>Ejecución de paso de cebra elevado tipo reductor de velocidad trapezoidal, ejecutado según la orden FOM/3053/2008, comprendiendo zona sobreelevada hasta 10 cm. +-1 cm en el eje y rampas de entrada y salida, ejecutado en material de componente asfáltico, incluso parte proporcional de fresado de 50 cm. de anchura y 3 cm. de profundidad en rampas.</p>	107,000	21,47	2.297,29
TOTAL 01.02.02.....				20.026,85
01.02.03	ZONA VERDE			
01.02.03.01	<p>M3 Tierra vegetal</p> <p>Suministro y extendido de tierra vegetal, incluido el conformado y rasanteo de la superficie.</p>	6.892,800	2,37	16.335,94
01.02.03.02	<p>M2 Siembra de césped</p> <p>Siembra de césped, incluso mezcla de semillas, abonado, labrado, escarado, rastrillado, riegos y dos cortes de hierba. Todo incluido.</p>	17.232,000	1,56	26.881,92
01.02.03.03	<p>MI Cierre finca malla metálica 2.00 m</p> <p>Cierre de finca mediante malla de simple torsión de 2.00 m de altura, galvanizada y plastificada, incluso postes de sujeción, arriostramiento y tensión cada 3.00 m, anclaje con macizo de hormigón y remates. Totalmente colocado.</p>	450,000	32,01	14.404,50
01.02.03.04	<p>Plantación de árboles</p>	262,000	247,27	64.784,74
TOTAL 01.02.03.....				122.407,10
TOTAL 01.02.....				575.080,65

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.03	SANEAMIENTO Y DRENAJE			
01.03.01	EXCAVACIONES Y RELLENOS			
01.03.01.02	M3 Hormigón HL-150 Hormigón HM-15 en todo tipo de elemento, incluso suministro, vertido, vibrado, curado, bombeo en caso necesario, tratamiento de juntas mediante chorreo de arena o picado y limpieza con aire a presión y medios auxiliares.	66,400	121,18	8.046,35
01.03.01.04	M3 Hormigón HM-20 Hormigón HM-20 en cualquier clase de elemento, incluso suministro, vertido, vibrado, curado, bombeo en caso necesario, tratamiento de juntas mediante chorreo de arena o picado y limpieza con aire a presión, y medios auxiliares.	247,600	131,14	32.470,26
01.03.01.05	M2 Entib. especial a doble cara Entibación especial a doble cara de blindaje metálico y arriostramientos telescópicos, a emplear por indicación de la Dirección de Obra, previa aprobación del modelo a utilizar, incluso instalación, apeos, desentibación, incrementos de costes de excavaciones y rellenos, maquinaria y medios auxiliares.	850,000	11,87	10.089,50
01.03.01.09	ML Excav. en zanja todo tipo de terrenos, 0<H<=2 Excavación de zanja en todo tipo de terreno o pavimento incluso roca, a mano o a máquina, para tubería de saneamiento de hasta 1000 mm. y profundidad de zanja 0<H<=2,00 m., que incluye parte proporcional de desbroce, tala, demolición de pavimentos, agotamiento, relleno con materiales seleccionados S/PG-3 procedentes de la excavación o de préstamos CBR>20, compactación, carga y transporte de sobrantes a lugar de empleo.	100,000	29,91	2.991,00
01.03.01.10	ML Excav. en zanja todo tipo de terrenos, 2<H<=5 Excavación de zanja en todo tipo de terreno o pavimento incluso roca, a mano o a máquina, para tubería de saneamiento de hasta 1000 mm. y profundidad de zanja 2.00<H<=5,00 m., que incluye parte proporcional de desbroce, tala, demolición de pavimentos, agotamiento, relleno con materiales seleccionados S/PG-3 procedentes de la excavación o de préstamos CBR>20, compactación, carga y transporte de sobrantes a lugar de empleo.	340,000	30,66	10.424,40
TOTAL 01.03.01.....				64.021,51
01.03.02	TUBERÍAS			
01.03.02.01	MI Tubería PVC Ø250 UNE 1401-1 SN4 Tubería de PVC de 250 mm de diámetro exterior y 6.2 mm de espesor, UNE-EN 1401-1 SN4, incluso suministro, montaje, parte proporcional de juntas, bielas y manguitos pasamuros, conexión con arquetas mediante perforación "in situ" con broca hueca y junta de goma, limpieza interior mediante camión cisterna, visualización con cámara en circuito cerrado de TV y pruebas.	100,000	41,83	4.183,00
01.03.02.02	MI Tubería PVC Ø315 UNE 1401-1 SN4 Tubería de PVC de 315 mm de diámetro exterior y 7.7 mm de espesor, UNE-EN 1401-1 SN4, incluso suministro, montaje, parte proporcional de juntas, bielas y manguitos pasamuros, conexión con arquetas mediante perforación "in situ" con broca hueca y junta de goma, limpieza interior mediante camión cisterna, visualización con cámara en circuito cerrado de TV y pruebas.	340,000	63,47	21.579,80
TOTAL 01.03.02.....				25.762,80

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.03.03	OBRAS DE FÁBRICA			
01.03.03.01	Ud Arqueta de 50x50 c/tapa FD Arqueta de 0.60x0.60 m de dimensiones interiores y cualquier profundidad, ejecutada con hormigón armado según plano de detalle que incluye excavación y relleno, hormigón, encofrados, armaduras, acometida de tubos, tapa de fundición dúctil, D400, modelo San Sebastián y remates. Totalmente terminada.	30,000	478,92	14.367,60
01.03.03.03	Ud Solera y cubierta pozo Ø 1'00 m Solera y cubierta de arqueta prefabricada de hormigón armado de 1'00 m de diámetro interior, según plano de detalles que incluye hormigón de limpieza, suministro, montaje, perforaciones en taller, juntas de estanqueidad tipo F-910 o similar en tubos de entrada y salida y junta elástica estanca en unión con otros módulos, tapa de fundición dúctil normalizada reforzada de 60 cm de diámetro, marco y recocado del cuello, parte proporcional de excavación y relleno, pates de acero reforzados con polipropileno, formación interior de media caña, totalmente acabada.	10,000	482,19	4.821,90
01.03.03.04	MI Alzado pozo Ø 1.00 m Alzado de arqueta prefabricada de hormigón armado de 1'00 m de diámetro interior, según plano de detalles, que incluye suministro, montaje, perforaciones en taller, juntas de estanqueidad tipo F-910 o similar en tubos de entrada y salida y junta elástica estanca en unión con otros módulos, pates de acero reforzados con polipropileno, parte proporcional de excavación y relleno, totalmente acabado.	30,000	343,10	10.293,00
01.03.03.07	Ud Arqueta-sumidero 0.60x0.35 c/rejilla FD Arqueta-sumidero "no sifónico" de 0.60x0.35 m de dimensiones interiores y cualquier profundidad, realizada en hormigón armado según plano de detalles, incluida excavación y relleno, hormigón, encofrados, armaduras y acometida de tubos, así como marco y rejilla articulada, clase C250, de fundición dúctil de 0.50x0.25 m y remates. Totalmente terminada.	4,000	192,26	769,04
01.03.03.08	Ud Arqueta-sumidero 0.60x0.60 c/rejilla FD Arqueta-sumidero "no sifónico" de 0.60x0.60 m de dimensiones interiores y cualquier profundidad, realizada en hormigón armado según plano de detalles, incluida excavación y relleno, hormigón, encofrados, armaduras y acometida de tubos, así como marco y rejilla de fundición dúctil articulada, clase C250, de 0.50x0.50 m y remates. Totalmente terminada.	9,000	263,48	2.371,32
01.03.03.10	Ud Conexión a red general de saneamiento o drenaje Conexión a red general de saneamiento o drenaje que incluye perforación de arqueta existente, corte y recibido de tuberías. Totalmente rematada.	5,000	256,79	1.283,95
	TOTAL 01.03.03.....			33.906,81
01.03.04	VARIOS			
01.03.04.03	MI Canaleta hg. polímero F100K ULMA Canal prefabricado de hormigón polímero de 10 cm de anchura y altura variable, modelo F100-K de ULMA o similar, con perfil de acero galvanizado embebido en el canal, rejilla de fundición nodular GGG 70, clase F 900 KN, anclada con tornillos de seguridad autoblocantes y anticorrosivos, incluso excavación y relleno, base y refuerzo de hormigón armado, totalmente terminada según plano de detalles.	15,000	75,85	1.137,75
	TOTAL 01.03.04.....			1.137,75
	TOTAL 01.03.....			124.828,87
01.04	AGUA POTABLE			
01.04.01	EXCAVACIONES Y RELLENOS			
01.04.01.02	ML Excavación zanja para tubería de agua Excavación en zanja en cualquier clase de terreno, incluso con demolición de pavimentos u obras de fábrica, de 1,30 mts. de profundidad total media, para tubería de agua potable, incluso entibación, agotamiento, relleno con materiales seleccionados según PG3 procedentes de la excavación ó de préstamos CBR>20, cama y recubrimiento de arena, compactación y transporte de los sobrantes a vertedero.	150,000	13,85	2.077,50
	TOTAL 01.04.01.....			2.077,50

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.04.02	TUBERIAS Y PIEZAS ESPECIALES			
01.04.02.04	MI Tubería fundición dúctil Ø150 Tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro interior, clase C40 según UNE EN 545, con junta automática flexible, revestimiento interior de mortero de cemento y exterior de barniz incluso suministro, montaje y parte proporcional de juntas, pruebas, limpieza y desinfección.	140,000	44,09	6.172,60
01.04.02.07	m Tubería PEAD Ø75 mm PN16 Suministro y montaje de tubo de polietileno PE 100, de color negro con bandas azules, de 75 mm de diámetro exterior y 6,8 mm de espesor, SDR11, PN=16 atm. Incluso p/p de material auxiliar. Totalmente montado, conexionado y probado por la empresa instaladora mediante las correspondientes pruebas de servicio (incluidas en este precio). Incluye: Replanteo y trazado. Colocación del tubo. Realización de pruebas de servicio.	135,000	10,69	1.443,15
01.04.02.22	Ud Te enchufe-enchufe-bridaØ150-60 Te con dos enchufes y derivación de brida, de fundición dúctil, de 150 mm de diámetro interior principal, derivación de 60 mm de diámetro interior y presión nominal de 16 Atm, incluso protección interior y exterior, montaje y juntas exprés, tornillería y pruebas.	9,000	174,29	1.568,61
01.04.02.37	Ud Boca riego San Sebastián Boca de riego modelo San Sebastián, según plano de detalles. Incluso p.p. de collarines, bridas, piezas especiales, tapa y cerco de fundición gris laminar GG-22 DIN 1.961, de 368 mm de diámetro y tapón de cierre; realizada según NTE/IFR. Medida la unidad terminada.	1,000	292,24	292,24
01.04.02.38	Ud Hidrante doble enterrado con acometida de 100 mm Ø Hidrante doble enterrado con acometida de 100 mm. de diámetro modelo San Sebastián, según plano de detalles, incluso arqueta y tapa.	1,000	463,67	463,67
01.04.02.39	Ud Conexión red de distribución de agua potable Conexión con la red de distribución de agua potable existente.	2,000	89,05	178,10
01.04.04	Nueva acometida (En zona existente)	17,000	593,44	10.088,48
01.04.05	Nuevo hidrante (En zona existente)	2,000	593,45	1.186,90
01.04.06	Nuevo boca de riego (En zona existente)	2,000	346,17	692,34
	TOTAL 01.04.02.....			22.086,09
	TOTAL 01.04.....			24.163,59
01.05	ENERGÍA ELÉCTRICA			
01.05.01	EXCAVACIONES Y RELLENOS			
01.03.01.04	M3 Hormigón HM-20 Hormigón HM-20 en cualquier clase de elemento, incluso suministro, vertido, vibrado, curado, bombeo en caso necesario, tratamiento de juntas mediante chorreo de arena o picado y limpieza con aire a presión, y medios auxiliares.	40,640	131,14	5.329,53
01.05.01.01	ML Excav. zanja para canalización de red eléctrica (Vial urbano) Excavación de tierras para aperturas de zanjas para red eléctrica de hasta 6 conductos, en vial urbano existente, en todo tipo de terreno, incluso demolición de todo tipo de pavimento de aceras, calzada y base de hormigón, realizado con medios mecánicos y manuales, s/ cotas del proyecto; inc/ extracción a los bordes, parte proporcional de entibación y achique en caso necesario, perfilado de fondo y laterales, acopio del material aprovechable y Relleno de zanjas, con tierras procedentes de la excavación, seleccionada, realizada por medios mecánicos en tongadas de 20/30 cm. de espesor; inc/ vertido, extendido, regado, compactado al 95% próctor normal, banda de señalización, según modelo municipal,	190,000	11,87	2.255,30
	TOTAL 01.05.01.....			7.584,83

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.05.02	TUBERÍAS			
01.05.02.01	MI Tubería PEAD Ø160 protección Tubería de polietileno de alta densidad de 160 mm de diámetro exterior, con estructura de doble pared, lisa interior y corrugada exterior con guía de nylon incorporada, incluso suministro, colocación y piezas especiales.	190,000	5,45	1.035,50
	TOTAL 01.05.02.....			1.035,50
01.05.03	OBRAS DE FÁBRICA			
01.05.03.01	Ud Arqueta tipo modular 1.0x1.0x1.5 m Arqueta tipo modular de dimensiones interiores 1.00 x 1.00 m y altura 1.50 m, prefabricada en hormigón armado, que incluye excavación, hormigón de limpieza, encofrado y desencofrado, tapa-registro con marco de fundición nodular con dispositivo de cierre, pates de acero reforzados con poli-propileno y parte proporcional de embocaduras y recibido de canalizaciones. Completamente terminada según plano de detalles y comprobada según normas de la compañía suministradora. Medida la unidad terminada.	7,000	582,56	4.077,92
	TOTAL 01.05.03.....			4.077,92
01.05.01	EXCAVACIONES Y RELLENOS	1,000	7.584,83	7.584,83
01.05.02	TUBERÍAS	1,000	1.035,50	1.035,50
01.05.03	OBRAS DE FÁBRICA	1,000	4.077,92	4.077,92
01.05.05	Adecuación CTs existentes	3,000	34.617,11	103.851,33
	TOTAL 01.05.....			116.549,58
01.06	TELECOMUNICACIONES			
01.06.05	Modificar altura arquetas existentes	12,000	395,63	4.747,56
	TOTAL 01.06.....			4.747,56
01.07	GAS			
01.07.01	EXCAVACIONES Y RELLENOS			
01.07.01.02	ML Excav. zanja para canalización gas D.110-90-63-32 Excavación en zanja en cualquier clase de terreno, incluso demoliendo firmes y obras de fábrica a mano o a máquina, de 1,00 m. de profundidad media desde la superficie terminada de la calle, para alojamiento de 1 tubería de Polietileno D ext 110, 90, 63 o 32 mm., incluso entibación, agotamiento, cama y recubrimiento de la tubería con arena lavada de río, relleno de la zanja con materiales seleccionados S/PG3/75 CBR>20 procedentes de la excavación o de préstamos y transporte de los productos sobrantes a vertedero.	80,000	16,62	1.329,60
	TOTAL 01.07.01.....			1.329,60
01.07.02	OBRAS DE FÁBRICA			
01.07.02.01	Ud Arqueta de válvula de gas Arqueta para la red de gas, para ubicación de válvula de seccionamiento de 4", según plano de detalles, que incluye excavación y relleno, encofrado y desencofrado, hormigón, marco y tapa reforzada de fundición dúctil. Totalmente terminada y rematada.	21,000	498,49	10.468,29
	TOTAL 01.07.02.....			10.468,29
01.07.03	VARIOS			
01.07.03.01	MI Cinta aviso conducción de gas Cinta para aviso de conducción de gas, que incluye suministro y colocación.	80,000	0,28	22,40
01.07.03.03	Ud Acometida a edificio Acometida a edificio incluso codos, tes, tubería, manguitos, arquetillas, sonbrerete, valvula de diámetro 2" (tipo Donostigas). Totalmente instalada y probada.	21,000	356,07	7.477,47
	TOTAL 01.07.03.....			7.499,87
	TOTAL 01.07.....			19.297,76

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.08	ALUMBRADO			
01.08.01	EXCAVACIONES Y RELLENO			
01.03.01.04	M3 Hormigón HM-20 Hormigón HM-20 en cualquier clase de elemento, incluso suministro, vertido, vibrado, curado, bombeo en caso necesario, tratamiento de juntas mediante chorreo de arena o picado y limpieza con aire a presión, y medios auxiliares.	29,400	131,14	3.855,52
01.08.01.01	ML Excav. zanja para canalización de alumbrado Excavación para apertura de zanjas, red de alumbrado público, en todo tipo de terreno, realizado con medios mecánicos y manuales, s/ cotas del proyecto; inc/ extracción a los bordes, parte proporcional de achique en caso necesario, perfilado de fondo y laterales, acopio del material aprovechable y Relleno de zanjas, con tierras procedentes de la excavación, seleccionada, realizada por medios mecánicos en tongadas de 20/30 cm. de espesor, inc/ vertido, extendido, regado, compactado al 95 % proctor normal, banda de señalización, según modelo municipal, accesorios, medios auxiliares y remates.	168,000	7,08	1.189,44
TOTAL 01.08.01.....				5.044,96
01.08.02	TUBERÍAS			
01.08.02.01	MI Tubería PEAD Ø110 protección Tubería de polietileno de alta densidad (TPC) de 110 mm de diámetro exterior, con estructura de doble pared, lisa interior y corrugada exterior con guía de nylon incorporada, incluso suministro, colocación y piezas especiales.	316,000	3,80	1.200,80
TOTAL 01.08.02.....				1.200,80
01.08.03	OBRAS DE FÁBRICA			
01.08.03.01	Ud Arq.alumb.50x50x90 cm i/tapa FD Arqueta tipo de alumbrado público, con o sin toma de tierra, de hormigón en masa, de 0,50 x 0,50 m en planta por 0.90 m de profundidad y paredes de 0,12 m, que incluye excavación, hormigón de limpieza, encofrado y desencofrado y tapa de fundición dúctil modelos San Sebastián, según plano de detalles. Totalmente terminada y rematada.	18,000	211,58	3.808,44
01.08.03.03	Ud Base cimentación 80x80x100 cm Base de cimentación de 0.80x0.80x1.00 m según plano de detalles, construida con hormigón en masa, que incluye excavación, codos, encofrado y desencofrado, pernos de anclaje y tornillería de acero inoxidable... etc. Totalmente terminada y rematada.	18,000	228,72	4.116,96
TOTAL 01.08.03.....				7.925,40
01.08.04	EQUIPAMIENTO			
01.08.04.07	Ud Conjunto luminaria Luma 1 alta 60 leds + 8 m.(TIPO 1) Luminaria LUMA 1 ALTA BGP623 129-2S/740 60 leds I DRM50 RDF T2 Clase I IP66 IK 09 PHILIPS LEDGINE Vida Util L80F10 100.000 horas de 10.000 lumenes, IRC 70 o superior y temperatura de color 4000 °K, con óptica DRM50. Sistema CLO de estabilización de flujo de salida constante. Consumo máximo 82W. Driver Xitanium Prog reprogramable. Color de las luminarias AKZO Gris 900 Sable. Columna TC-CONIC de Philips de 8 metros de altura total, acabada en punta 60mm. Fabricada en acero galvanizado de 4 mm de Espesor, sin pintar. Incluso claveado interior y caja de conexión. Todo el conjunto totalmente instalado, probado, incluso elementos auxiliares incluidos.	9,000	1.775,37	15.978,33
01.08.04.12	Ud Acometida de Iberdrola Acometida de Iberdrola al cuadro de maniobra de alumbrado, con parte proporcional de línea repartidora, CGP, contadores y auxiliares.	1,000	272,17	272,17

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.08.04.13	Ud Cuadro de maniobra, 4 circuitos Armario de acero inoxidable IP66, con interruptores, conmutadores, contactores, magnetotérmicos, célula fotoeléctrica, interruptor horario, cableado interior flexible, placa de montaje, canaleta, lámpara de señalización, regleteo de bornas, conexiones y fijaciones codificadas, etc..., accesorios, equipos complementarios y M.A., todo ello para circuitos independientes, totalmente instalado y comprobado, homologado por el ayuntamiento de San Sebastián. Contendrá tres recintos independientes: uno para el contador, otro para la zona de maniobra y otro para el reductor-estabilizador de flujo; cada una con puerta y cerradura, cja de doble aislamiento en el interior para proteger el aparellaje eléctrico, con capacidad suficiente para contener: interruptor general, interruptor diferencial e interruptor magnetotérmico por circuito, interruptor manual/automático, contadores, punto de luz incandescente con interruptor y enchufe.	1,000	1.212,60	1.212,60
01.08.04.19	Ud Pica acero cobrizado de 2 m Electrodo de puesta a tierra formado por pica de acero cobrizado de 14 mm de diámetro y 2 m de longitud, según UNE 20.003, 37.103 y 21.056, incluso grapas, herrajes, tornillería, accesorios y medios auxiliares. Completamente instalada.	9,000	10,20	91,80
01.08.04.20	MI Cable de cobre de 16 mm ² Cable conductor de cobre UNE-RV-0.6/1 KV de 16 mm ² de sección, incluyendo parte proporcional de uniones, bucles y mano de obra. Totalmente instalado y comprobado.	500,000	4,55	2.275,00
01.08.04.21	MI Cable de 4 cond de 6 mm ² Cable conductor de cobre UNE-RV-0.6/1 KV de 4 conductores de 6 mm ² de sección, incluyendo parte proporcional de uniones, bucles y mano de obra. Totalmente instalado y comprobado.	500,000	4,20	2.100,00
TOTAL 01.08.04.....				21.929,90
01.08.05	VARIOS			
01.05.04.01	MI Cinta aviso conducción eléctrica Cinta de aviso de conducción eléctrica de color amarillo, que incluye suministro y colocación.	250,000	0,23	57,50
TOTAL 01.08.05.....				57,50
TOTAL 01.08.....				36.158,56
01.10	SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO			
01.10.01	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL			
01.10.01.01	MI Línea de 10 cm blanca reflect/spray Línea realmente pintada sobre pavimento de 10 cm de ancho, con pintura blanca reflectante, según las especificaciones del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, incluida la limpieza de la superficie, replanteo y remates.	459,800	1,12	514,98
01.10.01.02	MI Línea 10 cm amarilla reflect/spray Línea realmente pintada sobre pavimento de 10 cm de ancho, con pintura amarilla reflectante, según las especificaciones del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, incluida la limpieza de la superficie, replanteo y remates.	152,250	1,34	204,02
01.10.01.03	M2 Marca vial paso cebra/blanca dos componentes Marca vial, para pasos peatonales de cebra, sobre pavimento, con pintura blanca reflectante, según las especificaciones del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, incluida la limpieza de la superficie, replanteo y remates.	21,000	14,08	295,68
01.10.01.04	M2 Marca vial señales/ blanca dos componentes Marca vial, tales como flechas, señales, ...etc, sobre pavimento, con pintura blanca reflectante, según las especificaciones técnicas del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, incluida la limpieza de la superficie, replanteo y remates.	29,780	15,26	454,44
TOTAL 01.10.01.....				1.469,12

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.10.02	SEÑALIZACIÓN VERTICAL			
01.10.02.01	Ud Señal circular u octogonal Ø400 mm Placa de aluminio reflectante de alta densidad, de 400 mm de diámetro, para señal de tráfico circular u octogonal, incluso suministro, colocación, elementos de fijación y sustentación, poste de aluminio de 2.20 m de altura libre y cimentación, según plano de detalles.	5,000	108,77	543,85
01.10.02.02	Ud Señal rectangular Placa de aluminio reflectante de alta densidad, rectangular de 1,00x0,60 m, incluso suministro, colocación, elementos de fijación y sustentación, poste de aluminio de 2.20 m de altura libre y cimentación, según plano de detalles.	1,000	97,43	97,43
	TOTAL 01.10.02.....			641,28
	TOTAL 01.10.....			2.110,40
01.11	GESTIÓN DE RESIDUOS			
	TOTAL 01.11.....			6.815,04
01.12	SEGURIDAD Y SALUD			
	TOTAL 01.12.....			14.941,98
01.13	CONTROL DE CALIDAD			
	TOTAL 01.13.....			9.938,35
	TOTAL 01.....			1.033.156,77
	TOTAL.....			1.033.156,77

DOCUMENTO "3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

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. Vivienda de promoción libre
 - 5.2. Valor económico correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - 5.3. Valor del suelo, excluidas las cargas de urbanización.

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 la ahora delimitada Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA", 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 documento de Modificación del PGOU referente al ámbito "IB.12 ILLARRA", a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO) y Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de Erregenea aprobado el de 2021 que contiene la ordenación estructural y pormenorizada de los terrenos incluidos en la AAI.1/IB.12.1 -, dado que el mismo constituye el punto de partida para posibilitar la realización del presente análisis de la viabilidad de la ejecución de la ordenación planteada.

Asimismo, y como consecuencia de la determinación del sistema de actuación en régimen de gestión privada (concertación), para el desarrollo de las previsiones de ordenación contenidas en la referida Unidad de Ejecución, 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.

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 análisis de la ordenación aplicable.

Por una parte, la valoración 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 de la Unidad de ejecución "IB.12.1 ILLARRA (Documento 2).

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, si bien, dado el escaso tiempo transcurrido desde la aprobación provisional del documento de Modificación del PGOU referente al ámbito "IB.12 ILLARRA", a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO) y Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de Erregenea, que recoge también la ordenación pormenorizada de los terrenos de la Actuación Integrada, se ha mantenido los valores utilizados en el Documento "4.1 Viabilidad Económica" de la MPGOU, así como los coeficientes de ponderación de los productos inmobiliarios, sin perjuicio de lo que pueda establecer el futuro Proyecto de Reparcelación.

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 citado "Anteproyecto de urbanización de la Unidad de ejecución "IB.12.1. ILLARRA", así como la parte proporcional estimada del tratamiento de los terrenos vinculados en Erregenea (SGEL) si bien será el Ayuntamiento quien deberá concretar las obras en el correspondiente Proyecto de Obras Públicas. 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.

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 la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA" en la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada.

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 a la Unidad de Ejecución "IB.12.1. ILLARRA" 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.

Se incluye también, la mención a la participación en las cargas de urbanización ya ejecutadas conforme recoge el Convenio Urbanístico en su Cláusula Cuarta 1-E, en la parte que corresponde a la Unidad de Ejecución "IB.12.1" cuya cuantificación se remite al futuro Proyecto de.

4.1. Obras de urbanización.

De conformidad con el "Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución "IB.12.1 ILLARRA", -que se incorpora como Documento "2" al presente Programa-, el coste de las obras de urbanización "internas" correspondientes, desglosado por capítulos y partidas que componen las mismas, asciende a:

PRESUPUESTO TOTAL ESTIMADO POR CAPITULOS

CAPITULO	IMPORTE (€)
Explanación	98.524,43
Urbanización Superficial	575.080,65
Saneamiento y Drenaje	124.828,87
Agua Potable	24.163,59
Energía Eléctrica	116.549,58
Telecomunicaciones	4.747,56
Gas	19.297,76
Alumbrado Público	36.158,56
Señalización y Balizamiento	2.110,40
Gestión de residuos	6.815,04
SUMA EJECUCIÓN MATERIAL	1.008.276,44
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	14.941,98
PLAN DE CONTROL DE CALIDAD	9.938,35
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.033.156,77
13% GASTOS GENERALES	134.310,38
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	61.989,41
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	1.229.456,56

Obras de urbanización compartidas con el Subámbito "IB.12.2".

Conforme se indica en el epígrafe 3.3-B de la Memoria, Documento 1 de este PAU, la totalidad de las cargas asumidas por la Unidad de Ejecución ILLARRA en base al Plan Parcial de 2004 y Proyecto de Compensación de 2006, y asciende a 11.360.330 €. Será el Proyecto de Reparcelación quien determine la cuantía que, en atención al servicio que aquellas prestan al Subámbito "IB.12.1, deben participar. En el presente documento no se repercute importe alguno.

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 ámbito territorial de la Unidad de Ejecución "del AAI.1/IB.12.1" han de tener la consideración de cargas de urbanización imputables, entre otros, los siguientes conceptos:

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

El coste de elaboración de los proyectos urbanísticos a promover para el desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística planteada se estima en:

Convenio urbanístico referente al ámbito "IB.12 ILLARRA, a las Parcelas Villa Ereski ("AY.18 MUNTO") y Depósito ("IB.17 FUNDACION MATIA y a terrenos de Erregenea:	24.800,00 euros.
Modificación del PGOU, incluidas su evaluación ambiental y estudio acústico:	68.400,00 euros.
Programa de Actuación Urbanizadora del "AAI.1/IB.12.1":	50.000,00 euros.
Convenio de Concertación:.....	4.000,00 euros.
Proyecto de Urbanización:.....	50.000,00 euros.
Proyecto de Reparcelación	30.000,00 euros.
Total	227.200,00 euros.

4.2.2. Obras de Urbanización del SGE. En Erregenea.

Si bien corresponde al Proyecto de Obras Públicas a formular por el Ayuntamiento para establecer la intervención en los 5.157 m² calificados como SGEL – F.10 en Erregenea, se establece una estimación a efectos de reflejar la participación de la Unidad de Ejecución "IB.12.1" en esta carga, a razón de 60 €/m².

Obras de Urbanización SGEL Erregenea 309.420,00 €

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

No hay edificios fuera de ordenación.

Por otro lado, señalar que no se han detectado otros conceptos que den lugar a compensación económica. 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 "IB.12.1 ILLARRA" asciende a la cantidad de 1.766.076,56 euros, de conformidad con el siguiente desglose:

Obras de Urbanización ILLARRA – PP 2004:	a determinar en el P.R. euros.
Obras de Urbanización Subámbito "IB.12.1":	1.229.456,56 euros.
Obras de Urbanización SGEL Erregenea:	309.420,00 euros.
Honorarios de Proyectos:	227.200,00 euros.
Total:	1.766.076,56 euros.

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.

Viviendas de Promoción Libre.

Hay que tener en consideración a estos efectos exclusivamente el incremento de edificabilidad que posibilita la MPGOU de 2021 en el Subámbito "IB.12.1" que forma parte de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA" a efectos de equidistribución.

No se tiene en cuenta por tanto la edificabilidad asignada a través del Proyecto de Compensación de 2006 en base al Plan Parcial de 2004 que representa 1.400 m²/t de "a.40" y 12.900 m²/t de "a.30" (pero si el incremento de edificabilidad ponderada por el cambio de "a.40" a "a.30" de estos 12.900 m²/t que con los coeficientes de la MPGOU 2021 representa un incremento de edificabilidad ponderada de 14.835 m²/t referido al uso VPO, lo que arroja un valor de 4.187.475,45 €).

En el incremento de edificabilidad se considera por tanto de un lado los 14.652 m²/t de vivienda libre "a.30", no considerando la vivienda protegida (de protección social y vivienda tasada), que de acuerdo con los términos del Convenio Urbanístico se adjudica en su totalidad al Ayuntamiento en concepto de cesión del 15% de edificabilidad libre de cargas (11.135 m²/t).

Dado que esta edificabilidad se corresponde con vivienda libre y que tanto el Convenio suscrito en junio 2019 como la Modificación del PGOU referente al ámbito "IB.12 ILLARRA", a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO) y Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de Erregenea aprobado el 2021 recogen los coeficientes de los diferentes productos inmobiliarios tomando como valor de referencia (K=1) a la vivienda de Protección Social (VRS = 282,27 €/m²/t) y asignando a la vivienda libre de Promoción Libre "a.30" el coeficiente K = 5,35 (VRS = 1.510,71 €/m²/t) siendo el uso predominante el de la vivienda libre, vamos a tomar ahora como valor de referencia (K=1) el de la vivienda libre "a.30".

De esta forma el coeficiente de la vivienda de Protección Social pasará a ser 0,1869, aunque no nos afecta en este caso, pues consideramos exclusivamente los productos de vivienda libre.

Este VRS de la vivienda libre se deduce de los siguientes valores recogidos en la MPGOU de 2021:

Valor en Venta: 3.514 €/m²/t
Coste de construcción: 1.000 €/m²/t
Coeficiente K = 1,40
Valor de repercusión de suelo urbanizado: 1.510 €/m²/t

Este valor de repercusión del 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 del Suelo, en la siguiente fórmula:

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

Vv = valor en venta
K = 1,40
Vc = valor de construcción y urbanización

$$\text{Valor repercusión vivienda libre} = 14.652 \text{ m}^2/\text{t} \times 1.510 \text{ €/m}^2/\text{t} = 22.124.520 \text{ €}$$

De otro lado se considera el cambio de calificación de 12.900 m²/t del Plan Parcial de 2004 como "a.40" que pasan a "a.30". Este incremento de edificabilidad ponderada se expresa de la forma siguiente:

$$\Delta = 12.900 \text{ m}^2/\text{t} (5,35 - 4,20) \times 282,27 \text{ €/m}^2 = 4.187.475,45 \text{ €}$$

En este cálculo no se ha considerado el valor de repercusión de la edificabilidad bajo rasante. Este dato, que a los efectos que nos ocupa este estudio no arrojará un resultado muy significativo contribuirá en todo caso a un mayor valor de repercusión de suelo de la Unidad de Ejecución "IB.12.1 ILLARRA".

Por tanto el valor de repercusión de suelo urbanizado asciende a 26.311.995,45 €, si bien su determinación definitiva se remite el Proyecto de Reparcelación.

5.2. Valor económico correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas

Se corresponde de acuerdo con lo establecido en el Convenio Urbanístico de junio de 2019 con la totalidad de la vivienda protegida que recoge el incremento de edificabilidad de la MPGOU de 2021.

Vivienda de protección social (VPO): 8.075 m²/t
Vivienda tasada (VTM): 3.060 m²/t

A efectos de determinar su valor, tomamos los VRS calculados en el Documento "4.1 Estudio de Viabilidad Económica" de la MPGOU referente al ámbito "IB.12 ILLARRA", a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO) y Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de Erregenea aprobado en 2021.

Para la VPO el VRS representa 282,27 €/m²/t.
Para la VT el VRS representa 588,06 €/m²/t

Por tanto el valor de los productos inmobiliarios de cesión representa:

Valor cesión = (8.075 m²/t x 282,27 €/m²/t) + (3.060 m²/t x 588,06 €/m²/t) = 4.078.793,85 €

Además estaría la cesión económica correspondiente al cambio de calificación de 12.900 m²/t "a.40" a "a.30", que representa 628.121,37 € (0,15 x 4.187.475,45 €).

Hay que señalar que el importe de las parcelas de cesión (4.078.793,85 €) no alcanza el 15% (3.930.497,07 € + 628.121,31), por lo que se deberá compensar económicamente la diferencia.

5.3. Valor de suelo, excluidas las cargas de urbanización.

El valor del suelo resultante deducidas las cargas de urbanización es el siguiente:

Valor del suelo urbanizado patrimonializable (incremento descontando cesión) = 26.311.995,45 €

Valor del suelo de los terrenos objeto de cesión (Convenio) = 4.078.793,85 €

Valor de la compensación por cambio calificación "a.40" a "a.30": 628.121,31 €

Coste estimado de las cargas = 1.766.076 €

(*)Coste asociado a indemnización por cesión de dotación pública (4.380 m² otras dotaciones) = 1.021.974 €

Valor del suelo sin urbanizar (Vs) = 22.895.824,41 €

Hay que señalar en todo caso que el Proyecto de Reparcelación puede imputar cantidades económicas en concepto de participación de las cargas ya ejecutadas en el Subámbito, según el Convenio (Cláusula Cuarta 1-E).

A la vista de este resultado cabe afirmar que el desarrollo urbanístico proyectado en la Actuación Integrada que configura una única Unidad de Ejecución resulta viable. Hay que destacar que no se ha tenido en cuenta la edificabilidad prevista bajo rasante, lo que sin duda contribuirá a un mayor valor del suelo y por tanto a una mayor viabilidad económico-financiera.

En definitiva se mantiene la conclusión de la Modificación del PGOU referente al ámbito "IB.12 ILLARRA", a las parcelas Villa Ereski (AY.18 MUNTO) y Depósito (IB.17 FUNDACIÓN MATIA) y a terrenos de Erregenea aprobado en 2021, que ya ha analizado esta cuestión en su documentación.

^(*)NOTA: Calculado sobre el precio de 233,36 m²(s) según se refleja en el epígrafe 3 del Documento "4.1 Estudio de Viabilidad Económica" de la MPGOU de 2021

En Donostia/San Sebastián, Octubre de 2021

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M^a Abad Urruzola



Fdo.: Javier Corta Echaniz



Fdo.: Patxi Corta Echaniz



Fdo.: Javier Corta Martínez



DOCUMENTO "4. PLANOS"

Promotor: Propietarios mayoritarios del Subámbito

Arquitectos: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abogado: José M^a Abad Urruzola

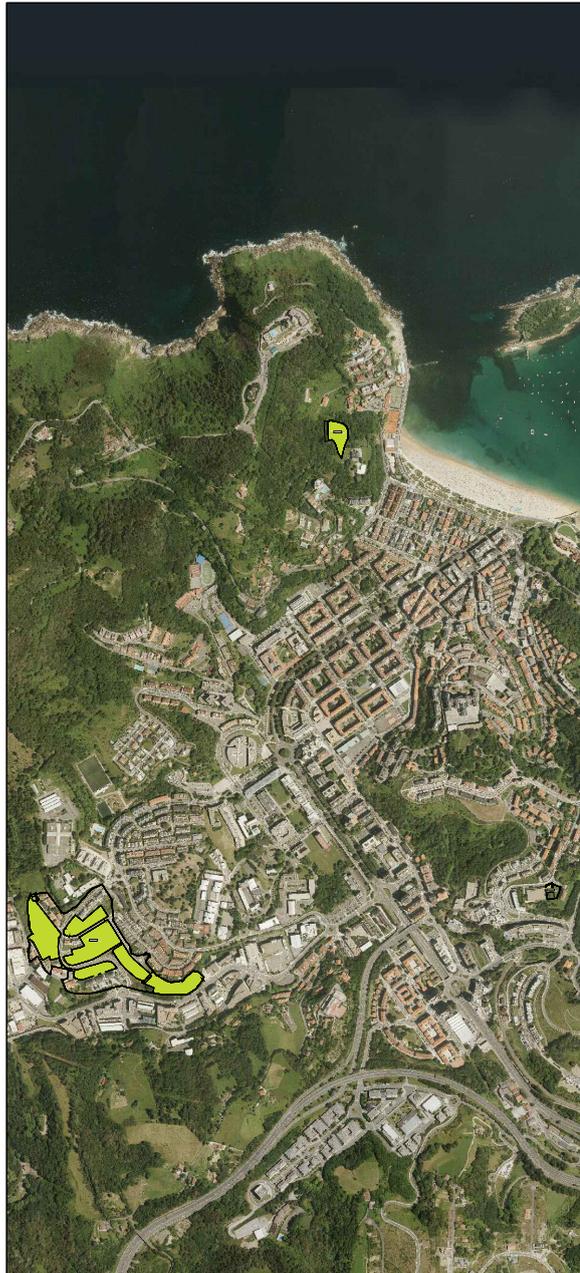
ÍNDICE

INFORMACIÓN

1.1	PLANO DE SITUACIÓN	1/4000
1.2	ESTADO ACTUAL	1/1000
1.3	PARCELARIO	1/1000

ORDENACIÓN

2.1	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	1/1000
2.2	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/1000
2.3	ÁMBITO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	1/1000
2.4	PLANO DE FASES DE URBANIZACIÓN	1/1000



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL
AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA 1/IB.12.1
1/IB.12.1 JARDUKETA INTEGRATUAREN EREMUAREN
URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA**

A.A.I 1/IB.12.1 - 1/IB.12.1 J.I.E

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

APROBACIÓN INICIAL-HASIERAKO ONESPENA

OCTUBRE 2021 URRIA

proyecto:
ambito:
localidad:
fase:
fecha:

Propiedad
conforme:

Propietarios Mayoritarios del Subámbito

Arquitectos:

Abogado: Jose Mari Abad

JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

“1/IB.12.1” JARDUKETA INTEGRATUKO
ESPARRUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-
PROGRAMA
DONOSTIA

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

AURKIBIDE OROKORRA

DOKUMENTUA: “1. MEMORIA”.

DOKUMENTUA: “2. URBANIZAZIO–AURREPROIEKTUA”.

DOKUMENTUA: “3. EKONOMIA– ETA FINANTZA–BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA”.

DOKUMENTUA: “4. PLANOAK”.

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

DOKUMENTUA: “1. MEMORIA”

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatua: José M^a Abad Urruzola

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

AURKIBIDEA

1. SARRERA.

- 1.1. Programaren aurrekariak eta xedea.
- 1.2. Programa hau egiteko esparru orokorra.
- 1.3. Indarrean dagoen lege-esparrua.
- 1.4. Erreferentziako hirigintza-araubidea.
- 1.5. Hirigintzako jarduketa-programaren eduki formala.

2. GAUR EGUNGO EGOERA.

- 2.1. Jarduketa integratuaren lurralde-esparrua.
- 2.2. Esparruaren egungo ezaugarriak.
- 2.3. Jabetzaren egitura. Partzelak.
- 2.4. Eragindako eraikinak, etxebizitzak, lokalak eta jarduera ekonomikoak.

3. ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK.

- 3.1. "IB.12.1" egikaritze-unitatearen mugaketa.
- 3.2. Hirigintza-egikaritzearen araubide orokorra eta jarduketa-sistema.
- 3.3. Indarrean dagoen hirigintza-antolamendua egikaritzeko jarduketa-irizpideak.
Urbanizazio-obren proiektzioa, egikaritzea eta ordainketa.
- 3.4. Lehendik dauden eraikin, instalazio eta erabilerak, antolamenduz kanpokotzat deklaratuak
- 3.5. Proposatutako hirigintza-garapenaren eraginpean eta lehendik dauden eraikinei, etxebizitzei eta haietan ezarritako jarduera ekonomikoei dagokienez jarduteko irizpideak.
- 3.6. "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatearen esparruan antolatutako hirigintza-eskubideak banatzeko eta esleitzeko irizpideak.
- 3.7. Hirigintza-eraikigarritasuna eta hirigintza-ekintzaren ondoriozko gainbalioetan komunitateak parte hartzeagatik Udalarari dagozkion lursailak kokatzeko proposamena.
- 3.8. Zuzkidura publikoetara bideratuta antolatutako partzelak eta lursailak Udalarari lagatzeko programa.
- 3.9. Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak kudeatzeko eta egikaritzeko prozesua garatzeko aldi baterako programa.

4. ZEHAZTAPEN TEKNIKO-URBANISTIKOAK: URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA

5. ERANSKINAK:

"I" ERANSKINA: HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRI OROKORREN TAULAK.

- Hirigintza-antolamenduaren ezaugarri orokorrak "AAI.1/IB.12.1" jarduketa integratuaren esparruan.
- "UE.1/IB.12.1" egikaritze-unitatea osatzen duten lursailen kalifikazio xehatua.
- Hirigintza-eraikigarritasuna duten antolatutako partzelen ezaugarriak.

"II" ERANSKINA": ERAGINDAKOEN ETA ONDASUNEN ZERRENDA.

1. SARRERA.

1.1. Programaren aurrekariak eta xedea.

Hirigintzako jarduketa-programa hau formulatu da “IB.12.1 ILLARRA” azpiesparruaren jabe gehienek ekimenez, eta lurralde-esparrutzat du “AAI.1/IB.12.1” jarduketa integratua izenekoak. Esparru horretan sartzen dira “IB.12.1 ILLARRA” hirigintza-azpiesparrua, “IB.17 MATIA FUNDAZIOA” esparruko lursailen zati bat eta Erregenekoko “F.10” eremuko (espazio librean sistema orokorra) lursail batzuk. Horien hirigintza-antolamendua edo -garapena zehaztuta eta jasota dago “IB.12 ILLARRA” esparruari, Villa Ereski (AY.18 MUNTO) eta Depositua (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) partzelei eta Erregenekoko lursailei buruzko HAPOaren Aldaketan. HAPOa behin betiko onartu zen Donostiako Udalak(e)(ko)aren(e)(a)n egindako osoko bilkuran —.....(e)(ko)aren(e)ko zenbakiko GAO)—. Behin betiko onarpenaren zain, hasierako onarpena eman dakioke dokumentu honi, eta behin betiko onarpena aipatutako aldaketa aurretiaz onartzearen mende geratuko litzateke.

Testuinguru horretan, Hirigintzako Jarduketa Programa honek, “AAI.1/IB.12.1” jarduketa Integratuaren lurralde-esparrurako, garatu egiten du gaur egun indarrean dauden hirigintza-araubide eta -zehaztapen xehatuak programazioa. Lurralde esparru hori berariaz mugatuta dago 2021eko HAPOa aldatzeko aipatutako dokumentuan, zeinak, egiturazko antolamenduaz gainera, IB.12.1 azpiesparruaren eta atxikitako lursailen antolamendu xehatua ere jasotzen duen.

Diogunez, garapeneko hirigintza-antolamenduko dokumentu horrek zehaztu egiten du “IB.12.1 ILLARRA” hirigintza-azpiesparruan aplikatu beharreko antolamendu xehatua eta hirigintza-araubidea, baita “IB.17 MATIA FUNDAZIOA” hirigintza-esparruko lursailei eta espazio librean sistema orokor gisa kalifikatuta dauden Erregenekoko (F.10) lursailen zati bati dagozkiena, eta, besteak beste, horiek garatu eta egikaritzeko, mugatu egiten du jarduketa integratuaren lurralde-eremua mugatzen du “AAI.1/IB.12.1” jarduketa integratua izenekoaren lurralde-esparrua, guztira 59.479 m² dituena.

Horrela, eta arestian adierazi bezala, “AAI.1/IB.12.1” jarduketa integratu hori da, oro har, dokumentu honen xede den lurralde-esparrua.

Aurrekari horietatik abiatuta, eta gehiengoaren jabetzaren ekimenez —Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 157.e) artikuluan ezarritako ahala aplikatuta—, hirigintzako jarduketa-programa hau formulatu eta sustatzen da, “IB.12.1 ILLARRA” egikaritze-unitatearen lurralde-esparruan proposatutako hirigintza-antolamendua garatzeko eta egikaritzeko jarduketa-sistema zehazten eta ezartzen duena. Egikaritze-unitate hori bat dator jarduketa integratuaren esparruarekin.

Horren xedea da "AAI.1/IB.12.1" jarduketa integratuaren lurralde-esparruan proiektatutako jarduketa integratuaren garapena eta egikaritzea arautzea eta antolatzea. Jarduketa hori "IB.12 ILLARRA" esparruari, Villa Ereski (AY.18 MUNTO) eta Depositua (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) lursailei, eta Erregeneko lursailei buruzko HAPOaren Aldaketan mugatuta dago.

- "IB.12.1 ILLARRA" izeneko egikaritze-unitatea mugatzea. Unitateak 59.479 m²-ko azalera du jarduketa integratuko esparruaren barruan.

"IB.12.1 ILLARRA" azpiesparruko lursailen 53.806 m²-ko zati batek osatzen du egikaritze-unitatea.

Azalera horri beste azalera batzuk gehitu, lotu eta/edo atxikitzen zaizkio: 516 m², "g.00" zuzkidura-bizitokitara zuzendutako Depositua partzelaren (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) zati bati dagozkionak, eta 5.157 m², espazio libreen sistema orokor gisa sailkatutako Erregeneko lursailei dagozkionak.

-Hala, aztergai dugun hirigintza-antolamendua egikaritzearen ondoriozko onurak eta kargak ekitatez banatzean eta/edo bestela banatzean dagokion partaidetzaren eraginetarako, "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitateari lotutako azalera osoa, beraz, 59.479 m² da.

-Egikaritze pribatuko araubidean jarduteko sistema zehaztea, ituntze-sistema ezarrita.

-Programaren xede den lurralde-esparrua eta, zehazkiago, "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatea egikaritzeko zehaztapan juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak.

-Egikaritu beharreko urbanizazio-obrak zehaztea eta horien gutxi gorabeherako kostua zenbatestea.

-Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak gauzatzeko lanen aldi baterako programa zehaztea.

1.2. Programa hau egiteko esparru orokorra.

1.2.1. Indarrean dagoen lege-esparrua.

Hirigintzako jarduketa-programa hau indarrean dagoen hirigintzako eta lurzoruko legegintza-esparruaren barruan formulatzen da. Esparru hori, besteak beste, honako lege-xedapen hauek osatzen dute:

7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Berroneratzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena.

1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen balorazioei buruzko araudia onartzen duena.

2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.

105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzkoa.

11/2008 Legea, azaroaren 28koa, Hirigintza-jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa.

123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, Hirigintza-estandarrei buruzkoa.

39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa.

Agindua, 2009ko otsailaren 12koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak onartzen dituena.

Agindua, 2010eko azaroaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.

3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.

4/2015 Legea, ekainaren 25ekoa, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoa.

Era berean, hirigintzako jarduketa-programa hau idatzi da oinarri hartuta antolamendu xehatuan ezarritako zehaztapenak eta hirigintza-araubidea. Zehaztapen horiek jasota daude "AAI.1/IB.12.1" jarduketa integratuko esparruari dagokionez, HAPOaren Aldaketaren dokumentuan, "IB.12 ILLARRA" esparrurako, Villa Ereski (AY.18 MUNTO) eta Depositua (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) partzeletarako, eta Erregeneko lursailletarako. HAPOa(e)(ko)aren(e)(a)n egindako osoko bilkuran onartu zen —.....(e)(ko)aren(e)ko GAO)—.

Data horretan behin betiko onartzeko zain, EAELABen aldeko txostena jaso ondoren.

1.2.2. Erreferentziako hirigintza-araubidea.

Esan bezala, "AAI.1/IB.12.1" esparrurako oinarrizko hirigintza-araubidea osatzen dute indarrean dauden egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko dokumentuek eta aztergai dugun jarduketa integratuko esparruan aplikatzekoak diren dokumentuek. Dokumentu horiek jasota daude HAPOaren Aldaketaren dokumentuan, "IB.12 ILLARRA" esparrurako, Villa Ereski (AY.18 MUNTO) eta Depositua (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) partzeletarako, eta Erregeneko lursailletarako. Hain zuzen, bertan jasotzen dira esparruari aplikatzekoak zaizkion egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko zehaztapenak.

Testuinguru horretan, "IB.12.1" azpiesparruari buruzko aipatutako 2021eko HAPOA dokumentuaren 4. artikuluan ("Sistema orokorrak egikaritzeko araubidea") eta 39. artikuluan (Hirigintzako antolamendua egikaritzeko araubidea") xedatutakoaren arabera, eta 3. dokumentuan ("Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroak") xedatutakoaren arabera, hirigintzako jarduketa-programa honi dagokio "AAI.1/IB.12.1" eremuaren lurralde-esparrurako indarrean dauden antolamendu-proposamenak egikaritzeko baldintzak zehaztea, egikaritze-unitatea(k) mugatzea, jarduketa-sistema zehaztea, urbanizazio-obrak proiektatu eta egikaritzea, eta aurreikusitako obrak eta jarduketak egikaritu eta ordaintzeko erantzukizunak bere gain hartzea, erantzukizun horien artean bereizita aipatutako jarduketa-esparru integratuan aurreikusitako hirigintza-garapenari lotutakoak eta beste arlo batzuetan eskumena duten administrazio publikoei dagozkienak.

1.3. Hirigintzako jarduketa-programaren eduki formala.

Hirigintzako jarduketa-programa hau egokitu egiten da aplikatzekoa den indarreko hirigintza-legeriak eskatzen duen edukira eta dokumentaziora, eta, zehazki, *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen* 153., 154. eta 155. artikuluetan xedatutakora; eta behar adina zehaztasunez definitzen ditu "AAI.1/IB.12.1" izeneko jarduketa integratu mugaturako lurralde-esparruaren garapena eta egikaritzea erregulatzen duten zehaztapenak.

Bere zehaztapenak honako dokumentu hauetan txertatzen eta jasotzen dira:

1. dokumentua: "Memoria".
2. dokumentua: "Urbanizazio-aurreproiektua".
3. dokumentua: "Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa".
4. dokumentua: "Planoak".

Lehenengo dokumentuan —"1. Memoria"—, proiektatutako jarduketaren ezaugarri diren hirigintza- eta kudeaketa-aurrekariak jasotzen dira; eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak hirigintza-kudeaketako eta/edo egikaritzeko tresna horretarako eskatutako zehaztapen guztiak ezartzen dira, bi epigrafe handitan egituratuta eta/edo bereizita: zehaztapen juridiko-urbanistikoak eta zehaztapen tekniko-urbanistikoak.

"Zehaztapen juridiko-urbanistikoak" epigrafean "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatea zehaztu, definitu eta mugatzen da. Unitate horretan, alde batetik, "IB.12.1" azpiesparruan dauden lursailak sartzen dira, eta, bestetik, kanpoko lursail batzuk gehitzen dira —lursail horiek hirigintza-ekintzatik eratorritako onurak eta kargak banatzeko sartzen dira—. Aipatutako egikaritze-unitatea dagokio Depositua (IB.17) partzelako lursailen zati bati —zehazki, 516 m²— eta espazio libreen sistema orokor gisa (F.10) kalifikatutako Erregeneko lursailari —5.157 m²—. Epigrafe horretan, halaber, zehaztu, definitu eta mugatu egiten da egikaritze-unitatea garatzeko jarduketa pribatuaren araubidea eta ituntze bidezko jarduketa-sistema; antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak adierazten dira; antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinak egotetik eratorritako eskubideei erantzuteko irizpideak eta baldintzak ezartzen dira, barne direla

etxebizitza horietarako ordezko bizitokia emateko eta lekuz aldatzeko eskubideak eta esparruan ezarritako jardueri dagozkien kalte-ordainak; kudeaketa-prozesua gauzatzeko eta urbanizazio- eta eraikuntza-obrak egikaritzeko aldi baterako programa proposatzen da; eta, azkenik, jaso egiten dira jarduketaren ondorioz eragindako ondasunen titularren zerranda eta eraginpeko finken azalaren neurketa.

Bestalde, 2. dokumentuan "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatea urbanizatzeko aurreproiektua jasotzen da, esparrua behar bezala urbanizatzeko eta proposatutako zehaztapenak ulertzeko irizpideak zehazten dituena; hori guztia, lurzoruaren eta hirigintzaren legerian ezarritakoa betetzeko.

Horrela, *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen* 155. artikuluan ezarritako eskakizuna betetzen da.

"Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa" 3. dokumentuak, bere izenak adierazten duenez, aplikatzekoa den legerian eskatzen den ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa jasotzen du, jarduketak eragindako ondasun eta eskubideen lehen balorazio orokor bat barne.

"Planoak" izeneko 4. dokumentuak modu grafikoan jasotzen ditu —"2." dokumentua osatzen duen lehen aipatutako urbanizazio-aurreproiektuaren planoekin batera—, baita hirigintzako jarduketa-programa honetan bildutako zehaztapenak ere, informaziokoak eta proposamenekoak.

2. GAUR EGUNGO EGOERA.

2.1. Jarduketa integratuaren lurralde-esparrua.

2021eko HAPOAko Arau Subsidiarioen 39. artikulua araberak, "AAI.1/IB.12.1" jarduketa integratuko esparrua honako lursail hauez osatzen da:

"IB.12.1 ILLARRA" hirigintza-azpiesparruko lursail guztiak, urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatu eta kategorizatu direnak (53.806 m²).

"IB.12.1. ILLARRA" hirigintza-azpiesparruaren kanpoko lursailak, era berean, hiri-lurzoru finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatuta eta kategorizatuta daudenak eta honako bi espazio hauez osatzen direnak:

.- "IB.17 MATIA FUNDAZIOA" esparruko Depositua partzelaren 516 m², "G.00" gisa kalifikatutakoak.

.- Erregeneko lursailen (AO.12 ERREGENEA) 5.157 m², espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatutakoak.

Jarduketa integratuko esparru horren azalera, guztira, 59.479 m²-koa da.

Esparru horren multzoa islatuta dago, besteak beste, programa honen "Planoak" 4. dokumentuaren "Gaur egungo egoera. Jarduketa integratuko esparruaren mugaketa" 1.2 planoan.

2.2. Esparruaren egungo ezaugarriak.

"IB.12.1 ILLARRA" izeneko azpiesparrua bat dator jabetzaren eta Udalaren arteko hirigintza-hitzarmenaren xede diren lursailekin. Hitzarmen hori 2019-06-13an onartu zen, eta, horren arabera formulatu zen 2021eko HAPOa, besteak beste, "IB.12 ILLARRA" hirigintza-esparrua osatzen zuten lursailen zati bat berrantolatzeko. Esparru horrek plan partzial onartua (2004), birpartzelazio-proiektua (2006) eta urbanizazio-proiektua (2009) ditu, eta urbanizazioa ia egikarituta. Izan ere, dagoeneko hainbat fase jaso dira 2013-2-1eko eta 2015-8-26ko ebazpenen bidez.

2004ko Plan Partzialaren arabera dagoeneko eraikitako zatiak (a.300.1, a.300.2, a.300.3, a.410.1, a.410.2, a.410.3, a.410.11, a.410.15, a.410.16, a.410.28 eta a.500.1 partzelak) "IB.12.2" azpiesparrua osatuko du, eta bertan baliozkotuko dira, funtsean, aipatutako 2004ko Plan Partzialaren zehaztapenak, nahiz eta kalifikazio globala aldatu eta "A.30" izango den.

Gainerako lursailetan, "IB.12.1" azpiesparrua mugatu da. Bertan, egungo partzelak berrantolatu eta birdentsifikatzeari ekin zaio, eta eraikigarritasunaren 25.787 m²(s)-ko gehikuntzaz aurretik antolatutakoarekin alderatuta —14.300 m²(s)—. Horrek 262 etxebizitza berri dakartza. Berrantolaketa horretan, partzelak eta egikaritutako urbanizazioa mantenduko dira, eta urbanizazio osagarria aurreikusten da, hori guztia 2019ko Hitzarmenaren arabera.

2.3. Jabetzaren egitura. Partzelak.

Jarduketaren eraginpeko ondasun eta eskubideen zehaztapena eta identifikazioa ondorengo Birpartzelazio Proiektua egiteko lanen esparruan egingo bada ere, programa honen ondorioetarako, jabetzaren egitura "Eragindakoen eta ondasunen zerrendan" II. eranskinean jasotakoa izango da.

Nolanahi ere, jarraian, egikaritze-unitatean sartutako lursailen jabetzaren eskema aipatzen da, kontuan hartuta "ekarritako eskubideen" irizpidea 2006ko Konpentsazio Proiektuan esleituta eta egikaritzeko dagoen hirigintza-eraikigarritasunean oinarritutakoa dela.

JABEEN TAULA

Jabea	Partzela	Eraikigarritasuna m ² (s)(be)	Egikaritzeko dagoen eraikigarritasun en gaineko %	
Inmobiliaria Renteria SL	a.410/6	150,00	1,048951	
	a.410/9	300,00	2,097902	
	a.410/10	300,00	2,097902	
	a.410/13	600,00	4,195804	
	a.410/17	600,00	4,195804	
	a.410/18	600,00	4,195804	
	a.410/20	300,00	2,097902	
	a.410/23	600,00	4,195804	
	a.410/31	124,62	0,871469	
	a.410/32	600,00	4,195804	
		Guztizko partziala	4.174,62	29,193147
Construcciones A. Peñagaricano SA	a.410/7	300,00	2,097902	
	a.410/8	300,00	2,097902	
	a.410/12	600,00	4,195804	
	a.410/22	600,00	4,195804	
	a.410/31	55,38	0,387273	
		Gutzizko partziala	1.855,38	12,974685
Ziaza SL	a.410/5	300,00	2,097902	
		Gutzizko partziala	300,00	2,097902
Construcciones Sukia Eraikuntzak SL (*)	a.410/24	600,00	4,195804	
	a.410/25	600,00	4,195804	
	a.410/26	300,00	2,097902	
	a.410/31	46,15	0,322727	
	a.410/6	150,00	1,048951	
	a.410/14	600,00	4,195804	
	a.410/19	300,00	2,097902	
	a.410/21	600,00	4,195804	
	a.410/29	300,00	2,097902	
	a.410/30	300,00	2,097902	
	a.410/31	73,85	0,516434	
	a.410/33	150,00	1,048951	
		Gutzizko partziala	4.020,00	28,111888
	Udala	a.400/1	625,00	4,370629
a.400/2		625,00	4,370629	
a.400/4		600,00	4,195804	
a.400/27		750,00	5,244755	
a.400/33		450,00	3,146853	
a.400/34		900,00	6,293706	
		Gutzizko partziala	3.950,00	27,622378
GUZTIRA	-----	14.300,00	100,000000	

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatua: José M^a Abad Urruzola

(*) C. SUKIA ERAIKUNTZAK SLk URGOLF SLren partzelak erosi ditu.

Gainera, egikaritze-unitatea Udalaren jabetzako lursail hauez osatzen da:

Depositua partzelaren (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) 516 m².

"F.10" gisa kalifikatuko Erregeneko lursailaren (AO.12 ERREGENEA) 5.157 m².

Egikaritze-unitatearen mugaketa grafikoa, orientabide gisa, programa honen "Planoak" 4. dokumentuko "Partzelak" 1.3 planoan dago jasota.

2.4. Eragindako eraikinak, etxebizitzak, lokalak eta jarduera ekonomikoak.

Ez dago eragindako eraikinik, ezta, ondorioz, antolamenduz kanpoko etxebizitza, lokal edo jarduerarik ere, ordezeko bizitokia edo kalte-ordaina emateko aurreikuspenak egin behar izateko.

3. ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK.

3.1. "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatearen mugaketa.

"IB.12 ILLARRA" esparruari, Villa Ereski (AY.18 MUNTO) eta Depositua (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) partzelei eta Erregeneko lursailei buruzko 2021eko HAPOAn jasotako hirigintza-antolamendu xehatuak mugatu egiten du "IB.12 ILLARRA" jarduketa integratua izenekoaren esparrua, 59.479 m²-ko azalerakoa.

Programa honek "IB.12.1 ILLARRA" izeneko egikaritze-unitatea mugatzen du. Unitatearen azalera osoa, hirigintza-ekintzaren ondorioz onurak eta kargak gerora ekitatez banatzearen eta/edo bestela banatzearen eraginetarako, eta 59.479 m² da. Azalera horretatik, 53.806 m² "IB.12.1 ILLARRA" azpiesparruaren egungo mugaketan sartutako lursailei dagozkie, eta gainerako 5.673 m²-ak, berriz, Depositua partzelako lursailei (IB.17) —zehazki, 516 m² "g.00" gisa kalifikatuta eta 5.157 m² ELSO (f.10) gisa kalifikatuta dauden Erregeneko lursailei—.

Horrenbestez, hirigintza-eraikigarritasuna eta hari lotutako urbanizazio-kargak gerora ekitatez banatzeko eta/edo bestela banatzearen ondorioetarako, "IB.12.1" egikaritze-unitatea honako lursail hauez osatzen da:

.- "IB.12.1" azpiesparruan urbanizazio-gabeziagatik eta/edo -urritasunagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatutako lursail guztiak.

Horien azalera 53.806 m² da.

.- IB.17 MATIA FUNDAZIOA esparruan, "g.00" gisa kalifikatutako eta Udalaren jabetzako Depositua partzelaren 516 m²-ko azalera atxikitzen da.

.- Era berean, Erregeneko lursailetatik 5.157 m² atxikitzen dira, 2021eko HAPOAn mugatutako Udalaren jabetzako espazio libreen sistema orokor gisa (f.10) kalifikatuak.

Egikaritze-unitate horretan ez dira sartzen "IB.12.2" azpiesparruan barne hartutako lursailak, 2021eko HAPOAn hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatuta daudenak, eta horiek, funtsean, 2004ko Plan Partzialaren antolamendura egokitzen jarraitzen dute.

"IB.12.1. ILLARRA" egikaritze-unitate mugatuaren mugaketa eta egungo egoera jasota daude programa honen "Planoak" 4. dokumentuko "Egikaritze-unitatearen mugaketa" 2.1 planoan.

3.2. Hirigintza-egikaritzearen araubide orokorra eta jarduketa-sistema.

"1/IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitate mugatuan indarrean dauden hirigintza-antolamenduko aurreikuspenak ituntze-sistemaren bidez garatu eta gauzatuko dira, egikaritze pribatuko araubidean.

Indarrean dagoen hirigintza-antolamendu xehatuan xedatutakoaren arabera, "AAI.1/IB.12.1" jarduketa Integratuko esparruan sartuta dauden eta programa honen eraginpean dauden lursailak jarduera integratuen berezko egikaritze-baldintzen mende egongo dira.

Testuinguru horretan, 59.479 m²-ko guztizko azalarekin mugatzen da "1/IB.12.1" egikaritze-unitatea, etengabe aipatzen ari garen den 2021eko HAPOAn jasotako hirigintza-aurreikuspen horiek garatu eta gauzatzeko. Azalera horretatik, guztira 53.806 m² "IB.12.1" azpiesparruan sartutako lursailei dagozkie, eta gainerakoa, hau da, 5.673 m², "1/IB.12.1" egikaritze-unitateari lotzen eta/edo atxikitzen zaizkion lursailei, hirigintza-ekintzatik eratorritako onurak eta kargak ekitatez banatzeko edo bestela banatzeko garaian kontuan har daitezten (jarduketa integratuan sartzen dira).

3.3. Indarrean dagoen hirigintza-antolamendua egikaritzeko jarduketa-irizpideak.

Urbanizazio-obren proiektzioa, egikaritzea eta ordainketa.

2021eko HAPOAren Hirigintza Arauetako "II. zatiko" 7., 42. eta 43. artikuluetan, eta "IV. zatiko" 7. artikuluan eta "V. zatiko" 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, eta "AAI.1/IB.12.1" jarduketa integratuko esparruan eta, zehazkiago, "1/IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatean —orain mugatzen dena—, proiekturako eta egikaritzeko araubidea eta baldintzak eta emaitzazko urbanizazio-kargak ordaintzekoak ezarrita daude bai 2021eko HAPOA horretan, bai hirigintzako jarduketa-programa honetan, bai 2019ko ekainean sinatutako hirigintza-hitzarmenean.

Baldintza horiek garatu eta behar bezala zehaztuko dira, orain ezarritako irizpideen arabera, aipatutako egikaritze-unitatearen ondorengo birpartzelazio-proiektuan (ekitatezko banaketa) eta urbanizazio-proiektuan, programa honen xede den lurralde-esparruan indarrean dauden hirigintza-aurreikuspenak behar bezala egikaritu eta gauzatzeko.

Ondorio horietarako, programa honen eraginpeko esparrua eta bere ingurunea behar bezala urbanizatzeko beharrezkoak diren obrak eta proiektuak egiteko, egikaritzeko eta horiek dirutan ordaintzeko Apoaren irizpideak honako hauek dira:

A.- "1/IB.12.1" egikaritze-unitatearen urbanizazio orokorreko obrak.

Indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera, urbanizazio orokorreko proiektu bat egin behar da. Proiektu horren helburua da "1/IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitate osorako urbanizazio-baldintzak zehaztea.

Proiektuak "IB.12.1 ILLARRA" hirigintza-azpiesparruaren urbanizazio-obrak jasoko ditu.

Egikaritze-unitatearen gainerakoari dagokionez, ez dago zertan urbanizatu "g.00" gisa kalifikatutako Depositua partzelaren 516 m²-ko zatia. Egikaritze-unitatean sartutako Erregeneko lursailen urbanizazioari dagokionez, 2021eko HAPOAK ezartzen duenaren arabera, Obra Publikoen Proiektua Udalak formulatu beharko du, egokitzat jotzen duen irismenarekin, nahiz eta interpretatzen den egin beharreko obrak intentsitate txikikoak izango direla, eta, kontzeptu horretarako, 60 €/m² zenbatetsi dira. Zenbateko hori Birpartzelazio Proiektuan zehaztu beharko da.

Bestalde, "Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa" 3. dokumentuan, urbanizazio-obren proiektio- eta egikaritze-aurreikuspenei dagozkien kostuen lehen hurbilketa bat jasotzen da, baita "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitateko hirigintza-eskubideen kargurako urbanizazio-kargatzat hartzeko irizpideen hurbilketa bat ere. Nolanahi ere, ondorengo birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuei dagokie kostu horiek arian-arian zehaztea.

B.- "IB.12.2" azpiesparruak eta "IB.12.1" azpiesparruak bere gain hartutako urbanizazio-obrei dagokienez

Aipatu behar da "IB.12.1" azpiesparrua, "IB.12.2" azpiesparruarekin batera, "IB.12 ILLARRA" esparruaren zati izan zela. Esparru hori 2004ko Plan Partzialak agindu zuen, eta 2006an onartutako Konpentsazio Proiektuaren arabera ekitatez banatu zen.

"IB.12 ILLARRA" sektoreko egikaritze-unitateak orain arte bere gain hartu dituen urbanizazio-obrak (11.360.330 €) "ILLARRA" egikaritze-unitateko partzelen jabe esleipendunen osotasunak ordaindu ditu.

Illarra birdentsifikatzea erabaki zenean, birdentsifikazio horrek emaitzazko partzela batzuei bakarrik eragin zien, eta beste batzuk kanpoan geratu ziren, Udalak eta jabeek 2019-6-13an sinatutako hitzarmenean adostutako birdentsifikazioaren onura jasotzeko uko egin ziotenenak, hain zuzen.

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

"IB.12.1" azpiesparru berria osatzera pasatzen diren eta birdentsifikazioaren xede diren partzelak 2004ko Plan Partzialean antolatutako eta jatorrizko ILLARRA egikaritze-unitatean jasotako partzela batzuen berberak direnez, eta Illarra Ituntze Batzordeak egikaritu eta ordaindutako urbanizazioaren zuzeneko onura luketenez, batzorde horretako jabeek beren gain hartutako irizpidea da jadanik egikaritutako urbanizazio-obra azpiesparru berrian jasanarazi beharrekoak izatea. Berria Hau da, esleitutako eraikigarritasun berriak dagoeneko egikaritutako urbanizazioaren onura zuenez, ordainketa horretan parte hartu beharko luke.

Bestalde, 2019-06-13an sinatutako Hirigintza Hitzarmenak honako hau jasotzen du laugarren E estipulazioan:

"Aipatutako egikaritze-unitate berrian proiektatutako hirigintza-eskubideen titularrek, Udalaren % 15eko eraikigarritasun haztatuari lotutakoak izan ezik, hitzarmen honetan ezarritakoaren arabera, unitate horretan aurreikusitako urbanizazio-obra egikaritu eta ordainduko dituzte, bai hirigintza-plangintzan aurreikusitakoak, bai hura garatzeko sustatu beharreko proiektuetan aurreikusitakoak.

Nolanahi ere, titular horiek jarraian adierazten diren bi urbanizazio-obra moten kostua ordainduko dute. Alde batetik, egikaritzeke dauden urbanizazio-obra. Bestetik, azpiesparruan dagoeneko egikarituta dauden urbanizazio-obra, bertan aurreikusitako garapen berriari jasanaraztea egokitzat jotzen den ehunekoan, obra horiek azpiesparruari ematen dioten zerbitzua kontuan hartuta. Horri dagokionez, esku hartzeko irizpideak egikaritze-unitate berrian sustatu beharreko Birpartzelazio Proiektuak zehaztuko ditu, justifikatuta".

"IB.12.1" azpiesparruan egin beharreko urbanizazio-obra 1.229.456,56 €-koak dira guztira.

Beraz, Birpartzelazio Proiektuak zehaztuko du Illarra Hitzarmen Batzordeak bere gain hartutako obren zein zati jasanaraziko zaion "IB.12.1" azpiesparruari, Hitzarmenean ezarritakoaren arabera, legezko lagapenaren ondorioz Udalari esleitutako partzelak alde batera utzita betiere, horiek ez baitute kargetan parte hartzen.

- * Dagoeneko egikarituta dauden eta Illarra (IB.12 sektorea) Ituntze Batzordeak bere gain hartu dituen urbanizazio-obren zenbatekoa 11.360.330 € da.
- * IB.12.1 eta IB.12.2 azpiesparruetan guztira antolatutako etxebizitza librearen eraikigarritasuna 31.285 m²(s) da, honela banakatuta:

"IB.12.1" azpiesparrua: 14.300 m²(s) EL (indarrean dagoen 2004ko PParen arabera)

"IB.12.2" azpiesparrua: 3.465 m²(s) EL (indarrean dagoen 2004ko PParen arabera)

"IB.12.1" azpiesparruaren gehikuntza: 14.652 m²(s) EL (HAPOA)

"IB.12.2" azpiesparruaren gehikuntza: 600 m²(s) ELko eranskin

Eraikigarritasun osoa 2021eko HAPOAren koefizienteen arabera haztatu dugu.

Tipologia	Eraikigarritasun a m ² (s)	Haztapan- koefizientea	Eraikigarritasu n haztatua m ² (s)*
a.30	27.552(**)	5,35	147.403
a.40	3.733	4,20	15.679
GUZTIRA	31.285(*)	-----	163.082

(*) Udalaren aldeko % 15eko lagapenari dagokion eraikigarritasuna deskontatu da.

(**) Birpartzelazio Proiektuan kontuan hartu beharko da, gainera, "a.40"tik "a.30"erako kalifikazio-aldaketari lotutako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza, 2004ko PPan jadanik antolatuta zuden 12.900 m²(s)-enak —14.835 m²(s)(be)—, BOE-en erabilerari buruzko HAPOaren koefizienteen arabera. Era berean, Birpartzelazio Proiektuan kontuan hartu beharko da eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza, etxebizitza libreko eranskinari dagokion 600 m²(s)-ko gehikuntzari lotuta.

Dagoeneko egikarrituta dauden kargetan parte hartzeko irizpide hori, Birpartzelazio Proiektuak finkatuko duena, "IB.12.1" egikaritze-unitatean sartutako jabetza guztiei eragingo die.

Gainera, "IB.12.1" egikaritze-unitate horren jabeek beren gain hartu behar dute azpiesparruaren beraren urbanizazio berria (1.229.456,56 €).

Irizpide horiek Ituntze Batzordeak formulatu beharreko "1/IB.12.1" egikaritze-unitatearen birpartzelazio-proiektuan zehaztu beharko dira.

3.4. Lehendik dauden eraikin, instalazio eta erabilerak, antolamenduz kanpokotzat deklaratuak

Ez dago antolamenduz kanpoko eraikinik.

3.5. Proposatutako hirigintza-garapenaren eraginpean eta lehendik dauden eraikinei, etxebizitzei eta haietan ezarritako jarduera ekonomikoei dagokienez jarduteko irizpideak.

Ez daude.

3.6. "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatearen esparruan antolatutako hirigintza-eskubideak banatzeko eta esleitzeko irizpideak.

"IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatean aurreikusitako hirigintza-erakigarritasuna honako irizpide hauei egokituta esleituko da:

Alde batetik, 2019-6-13an sinatutako Hirigintza Hitzarmenaren laugarren estipulazioko "1.D" atalean ezarritako irizpideak, "IB.12 ILLARRA" esparruari, Villa Ereski (AY.18 MUNTO) eta Depositua (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) partzelei eta Erregeneko lursailei dagokienez. Atal horrek honako hau dio:

-Indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako eraikigarritasun berria, 2009ko konpentsazio proiektuak banatutakoa, haren egungo jabeek ondaretutzat hartuko da ondorio guztietarako, bazter utzi gabe Udalari ordaindu behar diotela indarreko eta gauzatu gabeko eraikigarritasun horretarako proposatutako kalifikazio xehatua aldatzearen emaitzako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzari dagokion % 15.

-Era berean, 2010eko Plan Orokorraren Aldaketan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna (aurreko lehen klausulan aipatutakoa) gehitzeari dagokionez:

Donostiako Udalari osorik esleituko zaio "IB.12.1" azpiesparruan aurreikusitako bizitegi-erakigarritasun babestu berria (babes sozialekoa eta tasatua). Esleipen hori bat etorriko da erakunde horri dagokion eraikigarritasunaren % 15ekin, hirigintza-jarduketak sortutako gainbalioetan erkidegoak parte hartzeagatik, nahiz eta, ezarritako erabileren haztapan-koefizienteak aplikatuta, eraikigarritasun hori ehuneko hori baino handiagoa izan. Eraikigarritasun hori urbanizazio-kargarik gabe esleituko da. Baldin eta, Birpartzelazio Proiektua egiteko eta tramitatzeko unean aipatutako erabileren haztapan-koefizienteak aldatu edo egokitu izanaren ondorioz, aipatutako bizitegi-erakigarritasun babestua (babes sozialekoa eta tasatukoa) eraikigarritasun haztatu berri osoaren % 15 baino txikiagoa bada, gutxiagizko aldeari dagokionez, bidezkoa izango da hura beste partzela batzuetan esleitzea edota Udalaren aldeko konpentsazio ekonomikoa egitea, legez ezarritakoaren arabera.

-Gainerako eraikigarritasun haztatua esleitzeko, irizpide hauek hartuko dira kontuan:

-Horren % 5,41272 Erregenean dauden 5.157 m²(l)-en jabeari (Udalari) esleituko zaio.

-Horren % 0,541588 Depositua partzelako ("IB.17 MATIA FUNDAZIOA) 516 m²(l)-en jabeari (Udalari) esleituko zaizkio zuzkidura-bizitokira bideratzeko.

-Gainerako % 94,045685a "IB.12.1" azpiesparruan gauzatu beharreko hirigintza-erakigarritasunaren jabeen artean banatuko da, kontuan hartuta esparruan barne hartzen den eta gauzatzeko dagoen hirigintza-erakigarritasunaren titulartasunen egungo egoera.

Horrela, egungo egoerari erreparatuta, honela banatzen da aipatutako eraikigarritasuna (hitzarmen honetan xedatutakoaren arabera hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen parte-hartzeari dagokiona baztertuta):

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN BERRIAREN BANAKETA

JABEA	% 85AREN GAINEKO %
Erregenea	% 5,412727
Despositua	% 0,541588
Esparruaren gainerakoa	% 94,045685
Inmobiliaria Rentería SL	% 27,454896
Construcciones A. Peñagaricano SA	% 12,202131
Ziaza SL	% 1,972986
Construcciones Sukia Eraikuntzak SL	% 10,168443
Construcciones Sukia Eraikuntzak SL	% 16,269574
Udala	% 25,977655
GUZTIRA	% 100,00

"IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitateko ekitatez banatzeko tresna gisa formulatu beharreko Birpartzelazio Proiektuak ezar ditzakeen bestelako irizpide osagarriak.

Ilido horretatik, "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatean sartutako lursailen jabeek ordaindu beharreko urbanizazio-kargak honako kontzeptu hauei dagozkie:

.- Urbanizazio-obrak: bide- eta irisgarritasun-obrak, saneamendu-obrak, ur-zerbitzu publikoen instalazioa eta funtzionamendua, energia-hornidura, argiteria publikoa eta telekomunikazioak, lorategiak eta zuhaitzak, baita hiri-produktu bukatu eta ordenatuak (etxebizitzak, lokalak, trastelekuak eta/edo garajeak) behar bezala abian jartzeko eta funtzionatzeko obrak ere.

.- Memoria honen 3.3 atalean azaldutako azpiesparruan dagoeneko egikarituta dauden urbanizazio-obretako partaidetza zehazteko, Hitzarmenaren araberrako birpartzelatze-proiektura jo behar da (laugarren klausula, 1-E).

.- Proiektu teknikoak idaztearen eta hirigintza-dokumentuen tramitazio administratiboko nahitaezko iragarkiak argitaratzearen kostuak (HAPOA 2021, Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua eta aurreikusitako hirigintza-antolamendua gauzatzeko beharrezkoak diren dokumentu guztiak (legez ezarritako tramitazioari eta erregistroan inskribatzeari dagozkion kostuak barne).

.- Hirigintzako jarduketa sustatu eta kudeatzeko gastuak.

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatua: José M^a Abad Urruzola

3.7. Hirigintza-erakigarritasuna eta hirigintza-ekintzaren ondoriozko gainbalioetan komunitateak parte hartzeagatik Udalari dagozkion lursailak kokatzeko proposamena.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikuluan ("Erkidegoak hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan parte hartzea") xedatutakoaren arabera, hiri-lurzoru finkatugabearen jabeek egikaritze-unitatearen esparruko eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua doan laga behar diote Udalari, urbanizazio-kargarik gabe.

Gutzizkoaren % 15ari dagokion eraikigarritasun haztatua zehaztea, baita antolatutako partzela jakin batzuetan benetan kokatzea ere, formulatu, sustatu eta onartu beharreko Birpartzelazio Proiektuari egokituko zaio. Hala ere, "IB.12.1" azpiesparruan babestutako eraikigarritasun berri osoa (babes soziala eta tasatua) Udalari esleituko zaio, 2019-6-13an sinatutako Hitzarmenean ezarritakoarekin bat etorritz.

Esleipen hori partzela hauei dagokie: "a.30.16", "A.30.17", "A.30.18", "A.30.19" eta "a.30.25".

3.8. Zuzkidura publikoetara bideratuta antolatutako partzelak eta lursailak Udalari lagatzeko programa.

"IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatea birpartzelatzeko proiektua behin betiko onartzeak eta dagokion erregistroan inskribatzeak berekin ekarriko du eragindako partzela eta lursail guztien titulartasuna Donostiako Udalari lagatzea, zuzkidura-erabilera publikoetara bideratzeko, horien erabilera espezifikoa edozein dela ere (ekipamendua, espazio libreak, berdeguneak, bideak, etab.).

Zuzkidura-erabilera publikoetara bideratutako partzela eta lursail horiek behar bezala urbanizatu beharko dira, esparruaren behin betiko urbanizazio orokorreko proiektuan ezartzen diren irizpide eta proposamenen arabera. Behar bezala egikaritu ondoren, Udalari eman behar zaizkio, har ditzan.

3.9. Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak kudeatzeko eta egikaritzeko prozesua garatzeko aldi baterako programa.

Hirigintzako jarduketa-programa hau onartu ondoren, beharrezkoa da tramite eta ekintza batzuk formalizatzea eta egikaritzea, "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatearen esparrurako aurreikusitako antolamendu-aurreikuspenak garatu ahal izateko. Ekintza horien barruan sartzen da bai hirigintza-kudeaketa burutzera bideratutako tramite eta proiektu batzuk egitea, bai proiektatutako urbanizazio- eta eraikuntza-obrak egikaritzea. Eragin horietarako garrantzitsuenak diren ekintzak egikaritzeko epe hauek ezartzen dira:

A.- Hirigintza-kudeaketako tramiteak.

a.- "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatearen urbanizazio orokorreko proiektua.

Jabe nagusiek urbanizazio-proiektua enkargatzea, hirigintzako jarduketa-programa hau behin betiko onartu eta hiru (3) hilabeteko epean.

Proiektua egitea eta Udalari aurkeztea, haren nahitaezko tramitazioa egin dezan, haren enkarguaren esleipena formalizatu eta sei (6) hilabeteko epean.

b.- Ituntze Hitzarmena formulatzea

% 50 baino gehiago ordezkaten duen jabetzak formulatuko du, HJP hau onartu eta 1 hilabeteko epean.

c.- Ituntze Batzordea eratzea

Ituntze Hitzarmena onartu eta 3 hilabeteko epean.

d.- Birpartzelazio Proiektua formulatzea

Ituntze Batzordea eratzen denetik 3 hilabeteko epean.

B.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak egikaritzea.

Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartu ondoren, obrak hasi ahal izango dira. Horiek egikaritzeko epea (8) urtekoa izango da Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartzen denetik.

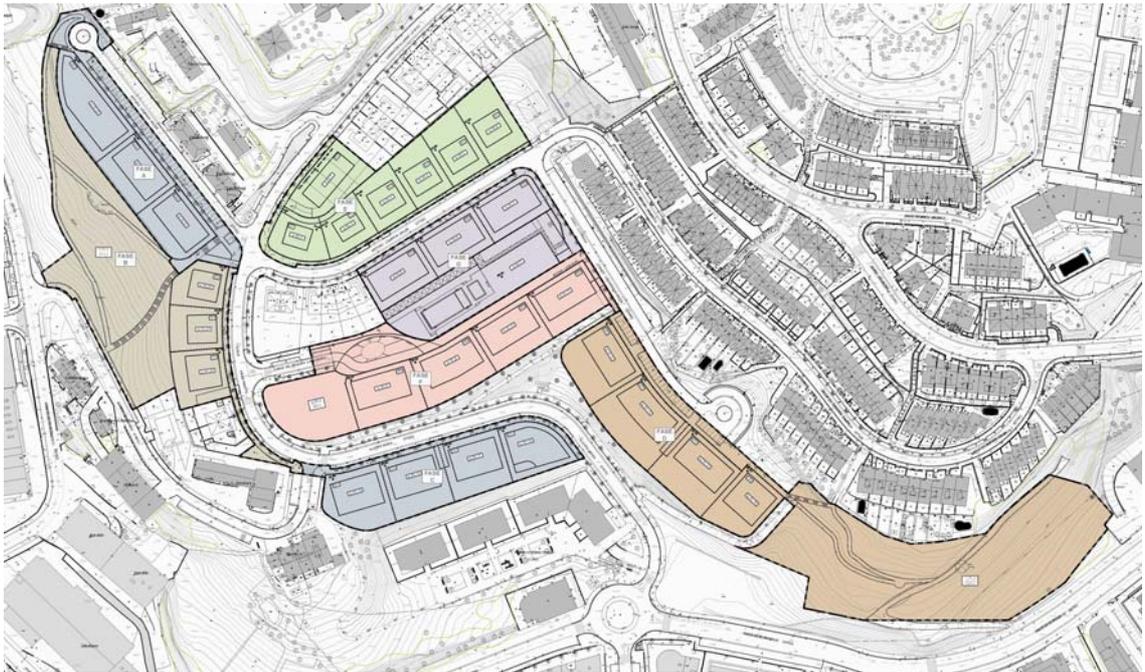
"1/IB.12.1" egikaritze-unitatean aurreikusitako urbanizazio-obrak eraikuntza-obrekin batera egingo dira.

Ildo horretatik, "1/IB.12.1" egikaritze-unitateari dagozkion urbanizazio-obrak egikaritzeko 7 fase zehaztu dira.

Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak egikaritzeko fase bakoitza batera eta aldi berean hasi, egikaritu eta amaituko da. Hala ere, fase bakoitzean integratutako emaitzazko partzelan egin beharreko eraikinaren lehen erabilerako lizentzia eman aurretik amaitu beharko dira urbanizazio-obrak egikaritzeko lanak.

Faseen zenbakizko hurrenkerak ez du, nahitaez, lehentasun-hurrenkerarik adierazten.

Jarraian deskribatzen diren faseetako bakoitzean, emaitzazko partzela eraikigarria eta berari lotutako edo lotetsitako urbanizazio-lanak identifikatu eta mugatzen dira.



A fasea

a.30.25, a.30.24 eta a.30.23 partzelak eta horiei lotutako urbanizazioa hartzen ditu.

B fasea

a.30.22, a.30.21 eta a.30.20 partzelak eta horiei lotutako urbanizazioa hartzen ditu, baita f.10.2 hiri-espazio librearen urbanizazioa ere.

C fasea

a.30.19, a.30.18, a.30.17 eta a.30.16 partzelak eta horiei lotutako urbanizazioa hartzen ditu.

D fasea

a.30.12, a.30.13, a.30.14 eta a.30.15 partzelak eta horiei lotutako urbanizazioa hartzen ditu, baita f.10.1 hiri-espazio librearen urbanizazioa ere.

E fasea

a.30.8, a.30.9, a.30.10, a.30.11 eta g.00.2 partzelak hartzen ditu.

F fasea

a.40.1, a.40.2, a.40.3, a.30.1, a.30.2, a.30.3 eta a.30.4 partzelak eta horiei lotutako urbanizazioa hartzen ditu.

G fasea

a.30.5, a.30.6, a.30.7 eta g.00.1 partzelak hartzen ditu.

4. ZEHAZTAPEN TEKNIKO-URBANISTIKOAK: URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA.

Aplikatzekoa den hirigintzari eta lurzoruari buruzko legeriak agintzen du hirigintzako jarduketa-programek zehaztu behar dituztela onartutako antolamendua garatzeko egikaritu behar diren urbanizazio-obrak, gutxi gorabeherako kostua adierazita, eta, gutxienez, honako alderdi hauek:

- Urbanizazioaren eskema, aurreproiektu baten berezko garapen mailaz deskribatua.
- Urbanizazioari dagozkion hornidura-zerbitzuak emateko eskura dauden baliabideak, horiek lortzea bideragarria dela justifikatuta.
- Urak husteko sarearen oinarriko ezaugarriak, euri-urak zein ur beltzak, eta araztu arte sare orokorreko duen konexioaren ezaugarriak.
- Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-ahalmena, ibilgailuen aparkalekuena barne.
- Urbanizazioaren berezkoak diren gainerako zerbitzuak ezartzeari buruzko aurreikuspenak, telekomunikazio-sareek edo informazioa garraiatzeko kableek edo telebista-programek emandako zerbitzuei buruzkoak barne, hala badagokio.
- Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak eta banaketa-sare orokorrerako konexioari buruzko aurreikuspena, sare horren garapenaren arabera.
- Jarduketen urbanizazioa azpiegitura-sareekin, komunikazioekin eta gainerako zerbitzuekin behar bezala konektatzea eta integratzea.
- Hala badagokio, plan orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua emateko beharrezkoa den gehigarria egikaritzea azpiegitura eta zuzkidura publikoetan.
- Egikaritu beharreko urbanizazioko eta, hala badagokio, eraikuntzako obra eta elementu nagusiei buruzko kalitate-memoria.

Alderdi horiek guztiak "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitaterako "Urbanizazio-aurreproiektua" 2. dokumentuan zehaztuta daude.

Ondorioz, urbanizazio-aurreproiektu horretara jotzen da, aplikatu beharreko legerian programa honen eduki tekniko-urbanistikoari buruz xedatutakoa betetzeko.

Nolanahi ere, gogora ekarri behar da egikaritze-unitatearen urbanizazio orokorreko proiektuari dagokiola urbanizazio- eta egikaritze-obren mugaketa zehatza egitea, tramitatzea eta onartzea, egungo eraikinen eraispenak barne (horiek antolamenduz kanpokotzat jotzen dira).

Donostian, 2021eko urrian

Idazlari taldea

Sin.: José M^a Abad Urruzola



Sin.: Javier Corta Echaniz



Sin.: Patxi Corta Echaniz



Sin.: Javier Corta Martínez



Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatua: José M^a Abad Urruzola

5. ERANSKINAK

"1" ERANSKINA: HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRI OROKORREN TAULAK.

5.1. "AAI.1/IB.12.1" jarduketa integratuko esparrurako hirigintza-antolamenduaren ezaugarri orokorrak.

"AAI.1/IB.12.1" jarduketa integratuko esparruaren azalera:

"IB.12.1 Illarra" hirigintza-azpiesparrua	53.806 m ²
Depositua partzela (IB.17 MATIA FUNDAZIOA)	516 m ²
Erregeneko lursaila (AO.12 Erregenea)	5.157 m ²
GUZTIRA	59.479 m²

Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzoru finkatugabea, urbanizazio-gabeziagatik eta/edo -urritasunagatik.

Kalifikazio globala:

A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia.

Hirigintza-eraikigarritasun antolatua:

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna sestra gainean:

* Indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako eraikigarritasuna, egikaritzeko zain eta finkatua (sustapen libreko etxebizitzari lotua):	14.300 m ² (s)
* Planteatutako eraikigarritasun-gehikuntza:	
- Sustapen libreko etxebizitzari lotua (% 57):	14.652 m ² (s)
- Etxebizitza babestuari lotua (% 43):	
. Babes soziala (erregimen orokorreko BOE; % 31):	8.075 m ² (s)
. Tasatua (% 12):	3.060 m ² (s)
. Guztizko partziala:	11.135 m ² (s)
- Gehikuntza guztira:	25.787 m ² (s)
* Emaitzazko bizitegi-eraikigarritasun osoa azpiesparruan:	40.087 m ² (s)
* Bizitegiaren erabilera osagarrietara (kirolak...) zuzendutako hirigintza-eraikigarritasuna:	600 m ² (s)
* Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna, guztira:	40.687 m ² (s)

B.- Sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna: indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean horri buruz ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa.

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatua: José M^a Abad Urruzola

5.2. "UE.1/IB.12.1" egikaritze-unitatearen ezaugarriak.

"U.E. 1/IB.12.1" egikaritze-unitateari gehitzen zaizkion JIEan barne hartutako lursailen azalera: 59.479 m²

5.3. "UE.1/IB.12.1" egikaritze-unitatea osatzen duten lursailen kalifikazio xehatua.

"IB.12.1" azpiesparrua:

a.40.- Garapen txikiko bizitegi-partzela.....	2.426 m ²
a.30 .- Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	24.906 m ²
e.10.- Bide-komunikazioen sarea.....	5.192 m ²
f.20.- Hiri-espazio libre komunak	700 m ²
f.10.- Hiri-espazio libreak	16.235 m ²
f.10.1	9.130 m ²
f.10.2.....	7.105 m ²
g.00.- Komunitate-ekipamendua.....	4.347 m ²
g.00.1	2.886 m ²
g.00.2	1.461 m ²

GUZTIRA 53.806 m²

Depositua partzela (IB.17 MATIA FUNDAZIOA):

g.00.- Komunitate-ekipamendua..... 516 m²

Erregeneko lursaila (AO.12 Erregenea):

F.10.- Hiri-espazio libreak

5.157 m²

5.4. Hirigintza-erakigarritasuna duten antolatutako partzelen ezaugarriak.

PARTZELA – AZPIZONA		ERAIKIGARRITASUNA – m²(s)–		PROFILA (sestrapean / sestra gainean)	ETXEBIZITZAK –kop.–
Tipologia	Azalera –m²/s–	Sestra gainean	Sestrapean		
Bizitegi-partzelak					
a.30.1 (ETS)	713	672	672	3 / 3	6
a.30.2 (ETS)	757	672	672	3 / 3	6
a.30.3 (ETS)	841	672	672	3 / 3	6
a.30.4 (ETS)	990	672	672	3 / 3	6
a.30.5 (ETS)	872	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.6 (ETS)	864	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.7 (ETS)	859	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.8 (ETS)	1.138	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.9 (ETS)	1.132	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.10 (ETS)	1.014	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.11 (ETS)	1.014	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.12 (ETS)	1.222	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.13 (ETS)	1.475	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.14 (ETS)	1.329	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.15 (ETS)	940	1.568	1.568	3 / 4	14
a.30.16 (etx. soziala – BOE)	925	1.700	1.700	3 / 4 + TP	20
a.30.17 (etx. soziala – BOE)	1.060	1.700	1.700	3 / 4 + TP	20
a.30.18 (etx. soziala – BOE)	1.113	1.700	1.700	3 / 4 + TP	20
a.30.19 (etx. soziala – BOE)	1.084	1.700	1.700	3 / 4 + TP	20
a.30.20 (etx. soziala – BOE)	858	1.275	1.275	3 / 4	15
a.30.21 (ETS)	687	896	896	3 / 4	8
a.30.22 (ETS)	661	896	896	3 / 4	8
a.30.23 (ETS)	983	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.24 (ETS)	1.005	1.792	1.792	3 / 4	16
a.30.25 (etx. tasatua)	1.370	3.060	3.060	3 / 4	36
a.40.1 (ETS)	1.072	700	700	1 / 2 + TP	4
a.40.2 (ETS)	690	350	350	1 / 2 + TP	2
a.40.3 (ETS)	664	350	350	1 / 2 + TP	2
Total	27.332	40.087	40.087	---	385
ETSk "a.30" partzelen ekipamendu osagarrietarako erabilerak (kirolak...)					
g.00.1	2.886	600	600	1 / 1	---
Bideak					
e.10	5.192	---	---	---	---
Espazio libreak					
f.10	16.235	---	---	---	---
f.20	700	---	---	---	---
Ekipamendua					
g.00.2	1.461,00	2.300	2.300	3 / 4	---

GUZTIRA	53.806	---	---	---	---

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

"II" ERANSKINA.- ERAGINDAKOEN ETA ONDASUNEN ZERRENDA.

JABEEN TAULA

Jabea	Partzela	Eraikigarritasuna m²(s)(be)	Egikaritzeko dagoen eraikigarritasun en gaineko %
Inmobiliaria Renteria SL	a.410/6	150,00	1,048951
	a.410/9	300,00	2,097902
	a.410/10	300,00	2,097902
	a.410/13	600,00	4,195804
	a.410/17	600,00	4,195804
	a.410/18	600,00	4,195804
	a.410/20	300,00	2,097902
	a.410/23	600,00	4,195804
	a.410/31	124,62	0,871469
	a.410/32	600,00	4,195804
	Gutzizko partziala	4.174,62	29,193147
Construcciones A. Peñagaricano SA	a.410/7	300,00	2,097902
	a.410/8	300,00	2,097902
	a.410/12	600,00	4,195804
	a.410/22	600,00	4,195804
	a.410/31	55,38	0,387273
	Gutzizko partziala	1.855,38	12,974685
Ziaza SL	a.410/5	300,00	2,097902
		Gutzizko partziala	300,00
Construcciones Sukia Eraikuntzak SL (*)	a.410/24	600,00	4,195804
	a.410/25	600,00	4,195804
	a.410/26	300,00	2,097902
	a.410/31	46,15	0,322727
	a.410/6	150,00	1,048951
	a.410/14	600,00	4,195804
	a.410/19	300,00	2,097902
	a.410/21	600,00	4,195804
	a.410/29	300,00	2,097902
	a.410/30	300,00	2,097902
	a.410/31	73,85	0,516434
	a.410/33	150,00	1,048951
	Gutzizko partziala	4.020,00	28,111888
Udala	a.400/1	625,00	4,370629
	a.400/2	625,00	4,370629
	a.400/4	600,00	4,195804
	a.400/27	750,00	5,244755
	a.400/33	450,00	3,146853

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

	a.400/34	900,00	6,293706
	Guztizko partziala	3.950,00	27,622378
GUZTIRA	-----	14.300,00	100,000000

(*) C. SUKIA ERAIKUNTZAK SLk URGOLF SLren partzelak erosi ditu.

Gainera, Udalaren jabetzako lursail hauek osatzen dute egikaritze-unitatea:

Depositua partzelaren (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) 516 m².
 "F.10" gisa kalifikatuko Erregeneko lursailaren 5.157 m².

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN BERRIAREN BANAKETA

JABEA	% 85AREN GAINEKO %
Erregenea	% 5,412727
Despositua	% 0,541588
Esparruaren gainerakoa	% 94,045685
Inmobiliaria Rentería SL	% 27,454896
Construcciones A. Peñagaricano SA	% 12,202131
Ziaza SL	% 1,972986
Construcciones Sukia Eraikuntzak SL	% 10,168443
Construcciones Sukia Eraikuntzak SL	% 16,269574
Udala	% 25,977655
GUZTIRA	% 100,00

DOKUMENTUA: “2. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA”

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

AURKIBIDEA:

I. dokumentua: **MEMORIA:**

– Memoria

II. dokumentua: **PLANOAK:**

– Informazio-planoak
– Proiektu-planoak

III. dokumentua: **AURREKONTUA**

Dokumentua: "1" MEMORIA

Dokumentuaren aurkibidea

AURKIBIDEA:

1. **SARRERA**
 - 1.1. Urbanizazio-aurreproiektuaren esparrua
 - 1.2. Aurrekariak
 - 1.3. Xedea
 - 1.4. Proiektuaren edukia

2. **EGUNGO EGOERAREN HIRIGINTZA-DESKRIBAPENA**
 - 2.1. Kokapena eta mugaketa
 - 2.2. Egun dauden azpiegiturak

3. **URBANIZAZIO-OBREN MUGAKETA**

4. **URBANIZAZIO-OBREN DESKRIBAPENA**
 - 4.1. Bide-antolamendua
 - 4.2. Berdeguneak
 - 4.3. Eraispinak
 - 4.4. Lur-mugimendua
 - 4.5. Fabrika-obrak
 - 4.6. Bide-zoruak berdintzea eta zolatzea
 - 4.7. Hiri-altzariak
 - 4.8. Lorategiak
 - 4.9. Bide-seinaleak

5. **AZPIEGITURA-SAREAK**
 - 5.1. Euri-uren saneamendua
 - 5.2. Ur beltzen saneamendua
 - 5.3. Ur-hornidura eta -banaketa
 - 5.4. Energia elektrikoa
 - 5.5. Telekomunikazioak
 - 5.6. Gasa
 - 5.7. Argiteria publikoa

6. **ERAIKUNTZAKO ETA ERAISPENENKO HONDAKINEN (EEH) KUDEAKETA**
7. **IRISGARRITASUN-ARAUDIA**
8. **OBREN KOSTUA**
9. **URBANIZAZIO-OBREN HARRERA**
10. **KALITATEA KONTROLATZEKO PLANA**
11. **SEGURTASUN- ETA OSASUN-AZTERKETA**
12. **EGIKARITZEKO EPEAK ETA BERMEA**

1. SARRERA

1.1. Urbanizazio-aurreproiektuaren esparrua:

"IB.12.1" egikaritze-unitatearen urbanizazio orokorreko obren helburua da egikaritze-unitate osorako urbanizazio-baldintzak zehaztea.

Proiektuak "IB.12.1 ILLARRA" hirigintza-azpiesparruaren urbanizazio-obrak jasoko ditu. Gainerako egikaritze-unitateari dagokionez, ez dago zertan urbanizatu "g.00" gisa kalifikatutako Depositua partzelaren 516 m²-ko zatia. Egikaritze-unitatean sartutako Erregeneko lursaileri dagokionez, 2021 HAPOAK ezartzen duenaren arabera, Obra Publikoen Proiektua Udalak formulatu beharko du, egokitzen jotzen duen irismenarekin, nahiz eta interpretatzen den egin beharreko obrak intentsitate txikikoak izango direla, eta, kontzeptu horretarako, 60 €/m² zenbatetsi dira. Zenbateko hori Birpartzelazio Proiektuan zehaztu beharko da.

1.2. Aurrekariak

"IB.12.1" azpiesparrua, "IB.12.2" azpiesparruarekin batera, "IB.12 ILLARRA" esparruaren parte izan zen. Esparru hori 2004ko Plan Partzialak antolatu zuen eta ekitatez banatu zen, 2006an onartutako Konpentsazio Proiektuaren eta 2009an onartutako Urbanizazio Proiektuaren arabera, eta urbanizazioa ia osorik egikarituta zegoela, dagoeneko hainbat fase jaso dira 2013-2-1eko eta 2015-8-26ko ebazpenen bidez.

2004ko Plan Partzialaren arabera dagoeneko eraikitako zatiak (a.300.1, a.300.2, a.300.3, a.410.1, a.410.2, a.410.3, a.410.11, a.410.15, a.410.16, a.410.28 eta a.500.1 partzelak) "IB.12.2" azpiesparrua osatuko du, eta bertan baliozkotuko dira, funtsean, aipatutako 2004ko Plan Partzialaren zehaztapenak, nahiz eta kalifikazio globala aldatu eta "A.30" izango den.

Gainerako lursailetan, "IB.12.1" azpiesparrua mugatu da. Bertan, egungo partzelak berrantolatu eta birdentsifikatzeari ekin zaio, eta eraikigarritasunaren 25.787 m²/s-ko gehikuntzaz aurretik antolatutakoarekin alderatuta (14.300 m²/s). Horrek 262 etxebizitza berri dakartza. Berrantolaketa horretan, partzelak eta egikaritutako urbanizazioa mantenduko dira, eta urbanizazio osagarria aurreikusten da, hori guztia 2019ko Hitzarmenaren arabera.

1.3. Xedea:

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea) 152., 153. eta 155. artikuluetan, besteak beste, ezarritakoarekin bat etorriz, dokumentu honen hurrengo epigrafeetan Hirigintzako Jarduketa Programaren berezko zehaztapen tekniko-urbanistikoak jasotzen dira, egikaritze-unitatean proiektatutako urbanizazio-obrak zehazteko, aurreproiektu baten berezko zehaztasun-mailaz.

Helburu horrekin, ondorengo epigrafeetan jasotako proposamenek, besteak beste, honako alderdi hauetan eragiten dute: bide-antolamendua; eraispinak; lur-mugimendua;

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

fabrika-obrak; bide-zoruak berdintzea eta zolatzea; hiri-altzariak; lorezaintza; bide-seinaleak; lehendik dauden eta proiektatuta dauden azpiegitura-sareak; etab.

Deskribatutako zehaztapenak haien xede diren gaietarako hurbilketa baino ez dira, eta "1/IB.12.1" egikaritze-unitatean sustatu beharreko urbanizazio orokorreko proiektuan zehaztu behar dira.

Urbanizazio-proiektua egokitu egiten da ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta 08-06-26ko 2/2008 testu bateginean ezarritakora, bai haren edukiari dagokionez, bai hura tramitatzeko araubideari eta prozedurari dagokionez, eta Donostiako Udalari aurkeztuko zaio, onar dezan.

1.4. Aurreproiektuaren edukia:

Urbanizazio-aurreproiektu hau honako dokumentu hauez osatzen da:

- I. DOKUMENTUA. "MEMORIA ETA ERANSKINAK"
- II. DOKUMENTUA. "PLANOAK"
- III. DOKUMENTUA. "AURREKONTUA"

2. EGUNGO EGOERAREN HIRIGINTZA-DESKRIBAPENA

2.1. Kokapena eta mugaketa:

"IB.12.1" azpiesparrua "IB.12 ILLARRA" esparruaren zati izan zen (2004ko Plan Partzialak eta 2009an onartutako Urbanizazio Proiektuak antolatu zuten esparrua), eta urbanizazio ia egikaritua du. Dagoeneko hainbat fase jaso dira 2013-2-1eko eta 2015-8-26ko ebazpen bidez.

Urbanizazio-aurreproiektu honen xede den "IB.12.1" azpiesparruaren azalera, plano topografikoan egindako neurketaren arabera, 53.806 m² da.

Berrantolaketa berrian, partzelak eta egikaritutako urbanizazioa mantenduko dira, eta lehendik dagoen urbanizazioa egokitzea aurreikusten da, azpiegitura-sareak aurreikusita dauden 262 etxebizitza berrien gehikuntzara egokitzeko.



"Urbanizazio Proiektuaren esparrua" planoan, urbanizatu beharreko esparrua mugatzen da.

2.2. Egun dauden azpiegiturak:

Egun dauden instalazioak dokumentu honetako "Gaur egungo egoera" planoetan islatzen dira.

Egun dauden sareen egungo egoera tramitatu diren arloko obra-amaierako espedienteetatik eta dagozkion banaketa-konpainiengandik lortu da.

Egun dauden azpiegituren deskribapena honako hau da:

2.2.1. Saneamendu-sareak:

Euri-uren sarea:

Euri-uren sarea egun dauden bide guztietatik igarotzen da, eta azken isurketa Portuetxe eta Pokopandegi kaleetan egiten da.

Ur beltzen sarea:

Ur beltzen sarearen trazadura deskribatutako euri-uren sarearekiko ia paraleloa doa, eta bide nagusietan zehar ere igarotzen da.

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatua: José M^a Abad Urruzola

2.2.2. Ur-hornidurako sarea:

Edateko ura hornitzeko sarea esparruko hainbat kaletatik igarotzen da: Arturo Campion kalea, Illarra bidea, Joanes Leizarraga eta Begoña Landaburu.

2.2.3. Gas-hornidurako sarea:

Eskura dagoen dokumentazioaren arabera, gas naturala hornitzeko sarea esparrua osatzen duten kaleetatik igarotzen da, eta ahalmen nahikoa du antolamendu berrian aurreikusitako etxebizitzak hornitzeko.

2.2.4. Elektrizitatea:

Portuetxe kaletik Arturo Campion kaleraino esparrua zeharkatzen duen erdi-tentsioko sareak hainbat transformazio-zentro hornitzen ditu. Zentro horietatik abiatzen dira behe-tentsioko lineak dauden eraikinetaraino.

2.2.5. Telekomunikazioak:

Telekomunikazio sare nagusia Telefónicako, Euskalteleko eta telebistako sareek osatzen dute. Sare horiek esparruko bide nagusietatik igarotzen dira, eta egungo eta etorkizuneko eraikinetarako aurreikusitako TAK (telekomunikazioen azpiegitura komuna) kutxatilak hornitzen dituzte.

2.2.6. Argiteria publikoa.

Egun dagoen argiteria publikoa 6 metro inguruko zutabeetan ezarritako bideetako luminariez osatuta dago. Oinezkoentzako bideetan, zutabeak 5 m-ko altuerakoak dira.

3. URBANIZAZIO-OBREN MUGAKETA

"Urbanizazio Proiektuaren esparrua" planoan zehazten da Urbanizazio Proiektuaren edukiaren mugaketa.

Urbanizazioak eragindako zonak berrurbanizatuko dira urbanizazioaren eta lehendik dauden eraikinen, espaloien eta bideen arteko elkarguneetan.

4. URBANIZAZIO-OBREN DESKRIBAPENA

Berrantolaketa berrian, partzelak eta egikaritutako urbanizazioa mantenduko dira, eta lehendik dagoen urbanizazioa egokitzea aurreikusten da, azpiegitura-sareak proposatutako 262 etxebizitza berrien gehikuntzara moldatzeko.

Gaur egun dauden bide guztiak mantenduko dira, Begoña Landaburu kalea izan ezik. Izan ere, komunitate-ekipamenduko "g.00.2" partzela beritik aurrera, oinezkoen joan-etorriarako baino ez da izango. Komunitate-ekipamendurako partzela berriaren ondoan egonleku bat sortu da, haurren jolasekin.



4.1. Bideen antolamendua:

Egun dagoen bide-sistema osorik mantenduko da, aparkaleku-eremua bideetako bitan zabalduko da, esparruari aparkaleku-plazak gehitzeko. Eguzki Begui etxearen beheko bidean, a.30.23, a.30.24 eta a.30.25 partzelen aurrean, eta eremuaren barruko bidean, zeina Arturo Campionekiko paralelo garatzen baita, a.30.12, a.30.13, a.30.14 eta a.30.15 partzelen aurrean.

Begoña Landaburu kalea, komunitate-ekipamenduko "g.00.2" partzela beritik aurrera, oinezkoen joan-etorrietarako baino ez da proiektatzen.

Erantsitako "Definizio geometrikoa" planoan, urbanizazioa definitzen duten UTM koordenatuak adierazten dira.

4.2. Berdeguneak:

Jarduketa integratuan sartzen diren bi hiri-espazio libreak urbanizatuko dira.

Pokopandegi bidearen inguruan dagoena, eremu horretan eraikiko diren eraikinen oinarri gisa erabiltzen dena, eta etorkizunean Pokopandegi bidearen eta esparru horren artean dagoen lursail-mihia txertatzearekin osatuko dena.

Portuetxe bidearen ondoan dagoena, Igarako berdeguneari erantsita. Bertan, gaur egun zuhaitzi bat dago, jadanik eratuta, eta hori berreskuratzea aurreikusten da urbanizazio-proiektu honetan.

Zuhaitzia leheneratzeko eta gainerako berdeguneak tratatzeko, urbanizazioan landareberritzeko eta lorategiz hornitzeko azterketa bat idatzi zen, aipatutako zonetako maldetara egokituta.

4.3. Eraispenak:

Urbanizazio Proiektuan ez da eraispenik aurreikusten.

4.4. Lur-mugimenduak:

Betelanak egiteko, eraikineko sotoen indusketari dagozkion materialak erabili ahal izango dira, betiere Errepideen Pleguko zehaztapenak betetzen badituzte.

4.5. Fabrika-obrak:

Urbanizazio Proiektuan ez da aurreikusten inolako hormarik egikaritzea. Izan ere, egun dauden partzelak bere horretan mantentzen dira, eta eraikigarritasun-gehikuntza lehendik dauden partzela pribatuen barruan antolatzen da, bolumetria berrantolatuta.

4.6. Zoruak berdintzea eta zolatzea:

IBILGAILUEN BIDEAK ZOLATZEA.

Beharrezko bide-zoru mota ezartzeko, MOPUk 1990ean idatzitako "Bide-zoruen sekzioak" "6.1-IC" Jarraibidean erabilitako irizpideak erabili dira. Jarraibide hori, era berean, 1975eko MOPUren 6.1-IC bide-zoru malguen katalogoan oinarritzen da.

Kontuan hartu beharreko trafiko-maila dentsitate txikiko hiri-arteria batena da, eta trafiko-maila ertaina du ibilgailu arinei dagokienez, baina ia nulua trafiko astunari dagokionez.

Beraz, bide guztiak V4 kategoriakotzat hartuko dira, eta bide-zoruaren egituratzat geruzabanaketa hau hartuko da:

- Lurzoru egokiko 50 cm.
- Harrobiko zabor-legarrezko azpioinarri bikortsuko 25 cm.
- Zabor-legar artifizialeko 30 cm.
- Inprimatze-garztada.
- Kareharrizko agregakindun G-20 aglomeratuko 6 cm.
- Itsaste-garztada.
- Agregakin ofitikodun D-12 aglomeratuko 4 cm.

ESPALOIAK ZOLATZEA.

Bideetan zehar aurreikusitako espaloiak, gutxienez 2,00 m-ko zabalerakoak, Udalaren zehaztapenen arabera egikarituko dira, eta honako eraikuntza-konposizio hau izango dute:

- Lurzoru egokiko 50 cm.
- Harrobiko zabor-legarrezko azpioinarri bikortsuko 20 cm.
- 15.15.6 sareta elektrosoldatadun HA-25 hormigoizko zolatako 15 cm.
- Heltzeko morteroko 3 cm.
- Udal motako zoladura.

Espaloiaren zoladura elementu bereziekin osatzen da —oinezkoen ibiak, seinaleztapen-zerrendak, etab.—, Irisgarritasunari buruzko Legeak ezartzen baititu.

4.7. Hiri-altzariak:

Hiri-altzariak eta elementu osagarriak (bankuak, paperontziak, baranda, etab.) Udalak baimendu beharko ditu berariaz. Haien aurreikuspena eta xehetasuna proiektuaren planoetan jasotzen dira. Zehazki, honako hauek dira:

- Ereduzko bankuak: Santa & Cole edo enpresaren neorromantikoa edo antzekoa, aluminio urtuzkoa eta zurezko listoiduna, 3 m-ko luzerakoa.

- Paperontzia: Udal-modeloa.

- Haurrentzako jolasak: Udalaren aukera.

4.8. Lorezaintza:

Emaitzazko espazioaren, kostuaren eta mantentze-lanen erraztasunaren arabera aukeratuko dira landareak. Landaketa berriak, ahal dela, landare autoktonoenak izango dira, eta bai horiek, bai proposatutako lorezaintza-enpresak ordenantza orokorretan jasotako gutxieneko baldintzak beteko dituzte. Haien hiri-diseinuari eta xehetasunei dagokienez, Udalak ezartzen dituen eskakizunak beteko dira.

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatua: José M^a Abad Urruzola

"f.10.1" hiri-espazio librean dagoen tamaina handiko zuhaitz-alea mantentzen da.

Bi berdegune sortuko dira:

1.-Bata Pokopandegi bidearen ingurua. Bide hori eremuan egingo diren eraikuntzen oinarri izango da, eta etorkizunean Pokopandegi bidearen eta eremu honen artean dagoen lursail-mihia txertatuta osatuko da berdegunea.

2.-Bestea Portuetxe bidearen ondoan eta Igarako berdegunearen ondoan. Gaur egun dagoeneko osatuta dagoen zuhaitzi bat dago, eta hori leheneratzea aurreikusten da urbanizazio-proiektu honetan.

Zuhaitzi hori berreskuratzeko eta gainerako berdeguneak tratatzeko helburuarekin, urbanizazioa landareberritzeko eta lorategiz hornitzeko azterketa bat egin da, aipatutako zonetara maldetara egokituta.

Guztira 401 zuhaitz ezartzea aurreikusten da, espaloietako txorkoetan dauden zuhaitzak mantenduko dira eta gainerako aleak landatuko dira 401 zuhaitzak osatu arte jarduketa integratua osatzen duten hiri-espazio libreen bi partzeletan.

4.9. Bide-seinaleak:

Seinale horizontalak zein bertikalak jartzeko, eremuaren erabiltzaileen (oinezkoak, bizikletariak eta ibilgailuak) bide-segurtasuna bermatzeko irizpideari jarraituko zaio.

Oro har, oinezkoen pasabideak, garajeetarako sarbideak, etab. seinaleztatuko dira.

Seinaleak indarrean dagoen araudiaren arabera jarriko dira.

Seinale horizontalari buruzko azterketan, 1987ko martxoan garai hartako Herri Lan eta Hirigintza Ministerioak emandako 8.2-IC "Bide-markak" Agindu Zirkularra hartuko da oinarri. Seinale bertikalei dagokionez, 8.1-ICC Agindu Zirkularretik eratorritako arauak hartuko dira kontuan.

Seinale horizontalak zein bertikalak jartzeko, eremuaren erabiltzaileen (oinezkoak eta ibilgailuak) bide-segurtasuna bermatzeko irizpideari jarraituko zaio.

MOPTren 8.2-IC Errepideen Arauko bide-markei buruzko zehaztapenei jarraituko zaie, eta udal-zehaztapenetara egokitu beharko da. Horretarako, ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazio-funtzionamenduaren planoak erantsi da.

Bide-markak egikaritzean aplikatu beharreko pinturari dagokionez, Errepideen Pleguan (3/75 EP) bi osagaiko pinturetarako bide-marka islatzaileei buruz zehaztutakoari jarraituko zaio.

Aukeratutako seinale bertikalak, bere nomenklaturan, MOPTk argitaratutako seinaleen katalogoari erantzuten dio, kontuan hartuta jarri beharreko seinale-modelo zehatzak horri buruzko udal-irizpidera egokitu behar duela.

5. AZPIEGITURA-SAREAK

5.1. Euri-uren saneamendua

Urbanizazioaren drainatze-sarea, funtsean, oinezkoen bideetako euri-urak hustubideen eta erregistro-putzuen bidez biltzean datza. Horiek diseinatuta daude urak biltzeko eta lehendik dauden kolektoreetara isurtzeko.

Sarearen eskema dagozkion planoetan grafiatzen da. Kanalizazioa erabat lurpekoa da, espaloi, berdegune edo galtzaden azpitik doa eta partzela pribatuekiko kontaktua saihesten du.

40 x 40 cm-ko kutxatilik eta Ø 100 eta Ø 120 cm-ko diametroko putzuak aurreikusi dira.

Harguneko kutxatiletatik, bidetik doan kolektorearekin lotuko da. Beharrezkoa den kasuetan, planteatutako eraikuntzarako aurreikuspen gisa utzi ziren harguneko aldatuko dira, urbanizaziorako soluzio berrira egokituko.

Begoña Landaburu kalean, euri-uren sare bat egingo da, trazaduraren zatirik handiengan ez baitu halakorik. Sare horretara isuriko dira bidetik eta hurbileko eraikinetatik datozen urak.

Txurruka Tenienteak hiribidetik igarotzen den sarera A bidearen lehen tarte batetik datozen urak isuriko dira, baita aurreikusitako eraikinetatik datozen uren zati bat ere. Sare hori partzialki berrituko da.

Euri-uren sareko putzuak, kutxatilik, materialak eta xehetasunak udal-teknikarien irizpideetara eta argibideetara eta udal-araudi berezira egokituko dira.

5.2. Ur beltzen saneamendua

Sarearen eskema dagozkion planoetan grafiatzen da eta, funtsean, lehendik dauden etxe-kutxatilik egokitzean datza. Hala, behar izanez gero antolamendu berrira eta aurreikusitako eraikinen tipologia berrira egokituko da.

40 x 40 cm-ko kutxatilik eta Ø 100 eta Ø 120 cm-ko diametroko putzuak aurreikusi dira.

Begoña Landaburu kalean ur beltzen sare bat egingo da, trazaduraren zatirik handiengan ez baitu halakorik. Sare horretara isuriko dira hurbileko eraikinetatik datozen urak.

Ur beltzen sareko putzuak, kutxatilik, materialak eta xehetasunak udal-teknikarien irizpideetara eta argibideetara eta udal-araudi berezira egokituko dira.

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatua: José M^a Abad Urruzola

5.3. Ur-hornidura eta -banaketa

Sarearen eskema dagozkion planoetan grafiatzen da eta, funtsean, lehendik dauden harguneak egokitzean datza. Hala, behar izanez gero antolamendu berrira eta aurreikusitako eraikinen tipologia berrira egokituko da.

Era berean, Begoña Landaburu kalearen hasieran dagoen sarea eta Joanes Leizarragan dagoena lotu egingo dira Ø 150 BN diametroko burdinurtu nodularrezko eroanbide baten bidez. Tarte berri horretan, sute-ahoa, ureztatze-ahoa eta proiektatutako eraikinetarako dagozkion harguneak jarriko dira.

Ur beltzen sareko putzuak, kutxatilkak, materialak eta xehetasunak udal-teknikarien irizpideetara eta argibideetara eta udal-araudi berezira egokituko dira.

5.4. Energia elektrikoa

Eremuko hornidura honako transformazio-zentro hauetatik egiten da egun:

- Illarra bideko zentroa, a.30.6 partzela berriaren parean.
- Arturo Campion kalearen eta Illarra bidearen arteko gurutzaguneko transformazio-zentroa.
- Arturo Campion kaleko transformazio-zentroa, a.30.4 eta a.30.7 lursailetatik hurbil.

Transformazio-zentro horietatik beharrezko kanalizazioak egin ziren proiektatutako eraikinak hornitzeko, eta orain, kasu batzuetan, beharrezkoa da harguneak proiektatuta dagoen antolamendu berrira egokitzea.

Begoña Landaburu kalea osorik egin ez zenez, kanalizazio berria behe-tentsioan egikaritzea aurreikusten da, kale hori Arturo Campion kalearekin lotuta, horrela, proiektatutako eraikinak hornitzeko.

Energia elektrikoari dagozkion kanalizazioak espaloietatik edo lorategietatik baino ezin izango dira igaro, inoiz ez galtzadatik edo aparkalekueetatik, bidegurutzeetan izan ezik, Iberdrolaren Banaketa Eskuliburu Teknikoaren arabera (MT2.31.01, 8.2 kapitulua).

5.5. Telekomunikazioak

Telekomunikazio sare nagusia Telefónicako, Euskalteleko eta telebistako sareek osatzen dute. Sare horiek esparruko bide nagusietatik igarotzen dira, eta egungo eta etorkizuneko eraikinetarako aurreikusitako TAK (telekomunikazioen azpiegitura komuna) kutxatilik hornitzen dituzte.

Telekomunikazio-sareko lanen helburua izango da, batik bat, aurreikusitako eraikinetarako TAK kutxatila berriak jartzea edo, hala badagokio, lehendik daudenak birkokatzea, proiektatutako antolamendu berrira egokituta.

5.6. Gasa

Sarearen eskema dagozkion planoetan grafiatzen da eta, funtsean, lehendik dauden harguneak egokitzean datza. Hala, behar izanez gero antolamendu berrira eta aurreikusitako eraikinen tipologia berrira egokituko da.

Era berean, Begoña Landaburu kalearen hasieran dagoen sarea eta Joanes Leizarragan dagoena lotu egingo dira Ø 63 mm-ko diametroko polietilenoazko eroanbide baten bidez. Gas-sarearen zati berri horretatik bide horretan proiektatutako eraikinetara egingo da hargunea.

5.7. Argiteria publikoa

Argiteria publikorako honako lan hauek egin beharko dira:

- Egun dauden puntuak aldatzea, proiektatutako antolamendu berrira egokituta.
- Begoña Landaburu kalean sare berria egitea, lehendik dagoena osatuta.
- Esparruaren barruan argiteria-sarerik ez duten oinezkoen pasealekuetan hura egitea.

Argiteria publikoko sare berria egun dauden koadroetatik elikatzea aurreikusten da.

Kanalizazioa lurpekoa izango da, behe-tentsioan, eta 110 mm-ko diametroko PVCz hodiak izango ditu. Zirkuituetako punturik ahulenetan tentsioa ez da inoiz % 3-tik gorakoa izango.

LED motakotako luminariak erabiliko dira.

Jarduketa-esparruan aurreikusitako instalazioa teknikarien irizpide eta jarraibideetara egokituko da.

6. ERAIKUNTZAKO ETA ERAISPENENKO HONDAKINEN (EEH) KUDEAKETA

Urbanizazio-obretan sortzen diren hondakinei eta antolamendutik kanpo dauden eraikinak eraistean sortzen direnei dagokienez, urbanizazio-proiektuan "Eraikuntzako eta eraispeneko hondakinak kudeatzeko azterketa" eranskina gehitu da. Eranskin horretan jasotzen da hondakin kopuruaren estimazioa, hondakinen bereizketa, biltegitratze-aurreikuspena, helmuga, etab., hondakinen Europako zerrendan jasotakoa kontuan hartuta (MAM/304/2002 Agindua) eta ekainaren 26ko 112/2012 Errege Dekretuari jarraituz.

Egindako azterketan, kudeaketa-eragiketei buruzko Baldintza Teknikoen Agiriko preskripzioak azaltzen dira. Aurreikusitako kostuaren balorazioa urbanizazio-proiektuaren aurrekontuetan sartzen da.

7. IRISGARRITASUN-ARAUDIA

Proiektu honetan kontuan hartu eta bete egin da Irisgarritasuna sustatzen duen 20/1997 Legearen 2. eta 3. artikuluetan eta 68/2000 Dekretuaren II. eranskineko ("Hiri-ingurunekeo irisgarritasun-baldintza teknikoak") 2. artikuluan finkatutakoa.

Era berean, otsailaren 1eko VIV/561/2010 Ministro Aginduan xedatutakoa beteko da. Espazio publiko urbanizatueta sartzeko eta haiek erabiltzeko irisgarritasunari eta diskriminaziorik ezari buruzko oinarritzko baldintzen dokumentu teknikoa garatzen du agindu horrek.

Irisgarritasunari buruzko araudia nahitaez aplikatzekoa da, bai Estatukoa eta bai Autonomia Erkidegokoa. Eta xedapenak osagarriak izanez gero, biak aplikatuko dira. Diseinuari, egikaritzeari, kudeaketari edo bestelakoei buruzko alderdietan kontraesanik izanez gero, Estatuko araudian xedatutakoa izango da aplikatzekoa.

Urbanizazio Proiektuari eranskin hau atxiki zaio: "IRISGARRITASUNA. HIRIGINTZA-OZTOPOAK EZABATZEKO ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA".

Lur gaineko 368 aparkaleku-plaza antolatzea aurreikusten da, IB.12.1 eta IB.12.2 esparruen artean —2004ko Plan Partzialean aurreikusitako kopuru bera—. Horietatik, 40 plazako edo dagokion zatikiko, bat mugikortasun urriko pertsonak erabiltzeko erreserbatu eta diseinatuko da (9 plaza).

8. OBREN KOSTUA

"1/IB.12.1" egikaritze-unitatea urbanizatzeko lanek **1.229.456,56 euroko** kostua dute guztira (kontratako aurrekontua).

9. URBANIZAZIO-OBREN HARRERA

Eraikuntzari lotutako edo lotetsitako urbanizazioa, erabiltzeko edo eskuragarri jartzeko, batera entregatuko da, eta, aldi berean, urbanizazioa hartu izanaren akta formalizatuko da, alderdien artean sinatuta (sustatzailea eta Udala).

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 198. artikuluan ezarritakoaren arabera hartuko dira urbanizazio-obrak.

10.KALITATEA KONTROLATZEKO PLANA

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren eraikuntzaren kalitate-kontrola arautzen duen urriaren 28ko 209/2014 Dekretuaren arabera kontrolatuko da hornitzen diren produktuak, ekipoak eta sistemak obran hartzea.

Dokumentu hori Urbanizazio Proiektuari erantsiko zaio.

11.SEGURTASUN- ETA OSASUN-AZTERKETA

1627/1997 Errege Dekretuaren arabera, segurtasun- eta osasun-azterketa teknikari eskudunek idatzi eta zuzendu beharko dute.

Dokumentua Urbanizazio Proiektuari erantsiko zaio.

12.EGIKARITZEKO EPEAK ETA BERMEA

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152 e) artikulua arabera, urbanizazio- eta eraikuntza-obrak aldi berean egin ahal izango dira.

Aldiberekotasun hori obrak egitean sortzen diren premien, arrazionaltasunaren, ekonomiaren eta abarren ondorio izango da.

Nolanahi ere, etxebizitzak amaitzean, lehen okupazioa emateko, urbanizazioak erabat bukatuta egon beharko du.

Bermealdia URTEBETEKOA izango da, obra behin betiko hartzen denetik hasita.

Donostia, 2021eko urria

Arkitektoak



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martinez

Dokumentua: "II." PLANOAK

AURKIBIDEA

INFORMAZIOA

1.1	JARDUKETA INTEGRATUKO ESPARRUAREN KOKAPENA ETA KOKALEKUA.....	1/4000
1.2	GAUR EGUNGO EGOERA. JARDUKETA INTEGRATUKO ESPARRUAREN MUGAKETA	1/1000
1.3	PARTZELAK.....	1/1000
1.4	GAUR EGUNGO EGOERA. SANEAMENDUA.....	1/1000
1.5	GAUR EGUNGO EGOERA. UR-/GAS-SAREA.....	1/1000
1.6	GAUR EGUNGO EGOERA. SARE ELEKTRIKOA.....	1/1000
1.7	GAUR EGUNGO EGOERA. TELEKOMUNIKAZIOAK.....	1/1000
1.8	GAUR EGUNGO EGOERA. ARGITERIA PUBLIKOAREN SAREA.....	1/1000

ANTOLAMENDUA

2.1	ANTOLAMENDUA.....	1/1000
2.2	ZONIFIKAZIO XEHATUA.....	1/1000
2.3	DEFINIZIO GEOMETRIKOA.....	1/1000
2.4	GAUR EGUNGO EGOERAREN GAINJARTZEA ETA PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA	1/1000
2.5	SEKZIO OROKORRAK.....	1/1000
2.6	URBANIZAZIO-PROIEKTUAREN ESPARRUA.....	1/1000
2.7	EGIKARITZE-UNITATEAREN MUGAKETA.....	1/1000
2.8	PROIEKTUA: SANEAMENDUA.....	1/1000
2.9	PROIEKTUA: UR-SAREA.....	1/1000
2.10	PROIEKTUA: GAS-SAREA.....	1/1000
2.11	PROIEKTUA: ELEKTRIZITATE-SAREA.....	1/1000
2.12	PROIEKTUA: TELEKOMUNIKAZIOAK.....	1/1000
2.13	PROIEKTUA: ARGITERIA PUBLIKOA.....	1/1000
2.14	URBANIZAZIO-FASEAK.....	1/1000

Dokumentua: "III." AURREKONTUA

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatua: José M^a Abad Urruzola

ESTIMATUTAKO GUZTIZKO AURREKONTUA KAPITULUKA

KAPITULUA	ZENBATEKOA (€)
Berdintzea	98.524,43
Lur gaineko urbanizazioa	575.080,65
Saneamendua eta drainatzea	124.828,87
Edateko ura	24.163,59
Energia elektrikoa	116.549,58
Telekomunikazioak	4.747,56
Gasa	19.297,76
Argiteria publikoa	36.158,56
Seinaleak eta balizak	2.110,40
Hondakinen kudeaketa	6.815,04
EGIKARITZE MATERIALAREN BATURA	1.008.276,44
SEGURTASUN- ETA OSASUN-AZTERKETA	14.941,98
KALITATEA KONTROLATZEKO PLANA	9.938,35
EGIKARITZE MATERIALA GUZTIRA	1.033.156,77
GASTU OROKORREN % 13	134.310,38
MOZKIN INDUSTRIALAREN % 6	61.989,41
KONTRATAKO AURREKONTUA GUZTIRA	1.229.456,56

Donostia, 2021eko urria

Arkitektoak

Javier Corta Echaniz

Patxi Corta Echaniz

Javier Corta Martínez

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01	URBANIZACIÓN ÁMBITO DE ILLARRA			
01.01	EXPLANACIÓN			
01.01.01	DEMOLICIONES			
01.01.01.01	M2 Demolición todo tipo pavimento Demolición de todo tipo de pavimento de aceras y calzadas, incluso base de hormigón, retirada de escombros a vertedero.	2.395,000	7,73	18.513,35
	TOTAL 01.01.01.....			18.513,35
01.01.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS			
01.01.02.01	M2 Despeje y desbroce ttt/ cualquier Ø m/mec Despeje y desbroce en todo tipo de terreno, realizado con medios mecánicos, incluso tala de árboles de cualquier diámetro, extracción de tocón, retirada y transporte de materiales a vertedero, además de todas las operaciones auxiliares necesarias.	17.232,000	1,82	31.362,24
01.01.02.02	M3 Excav. t/tipo terreno, m/mecán. Desmonte o excavación en cualquier clase de terreno o pavimento, incluso roca, formación de bancadas, escarificación o retirada de tierra vegetal a lugar adecuado de acopio para su posterior utilización, agotamiento, entibación, perfilado, compactación en la base de los rellenos y transporte de los productos a terraplén o vertedero.	2.714,000	17,10	46.409,40
01.01.02.03	M3 Terraplén mat. "adecuado" PG3, Metro cúbico de relleno con material tipo "adecuado" según PG3, art. 333, OC 326/2000, procedente de la propia excavación o préstamos, que incluye suministro, preparación de las superficies, vertido, extendido, humectación, compactación y refino de los taludes.	903,000	2,48	2.239,44
	TOTAL 01.01.02.....			80.011,08
	TOTAL 01.01.....			98.524,43
01.02	URBANIZACIÓN SUPERFICIAL			
01.02.01	FIRMES Y PAVIMENTOS			
01.02.01.03	M3 Explan. mejor. mat.seleccionado cantera Formación de explanada mejorada con material seleccionado procedente de cantera, incluso preparación de la superficie, suministro, extendido, humectación y compactado.	2.917,000	17,10	49.880,70
01.02.01.04	M3 Subbase zahorra artificial cantera Subbase de zahorra artificial procedente de cantera, incluso preparación de la superficie, suministro, extendido, humectación y compactación.	2.350,800	31,55	74.167,74
01.02.01.05	M3 Base de zahorra artificial Base de zahorra artificial procedente de cantera, incluso preparación de la superficie, suministro, extendido, humectación y compactación.	237,800	26,78	6.368,28
01.02.01.06	M2 Riego de imprimación Riego de imprimación de 1,5 Kg de betún asfáltico, incluso limpieza de la superficie y extendido.	1.189,000	0,75	891,75
01.02.01.07	M2 Riego de adherencia Riego de adherencia de 1,00 Kg de betún asfáltico, incluso limpieza de la superficie y extendido.	3.309,000	0,69	2.283,21
01.02.01.08	Tn Aglomer.caliente G20, calizo,int Mezcla bituminosa en caliente, para capa intermedia, tipo G-20, con árido calizo que incluye fabricación, suministro, transporte, extendido, compactación y limpieza de superficie, incluso betún y ligante.	148,630	66,76	9.922,54
01.02.01.09	Tn Aglomer/caliente D12, ofita,rod Mezcla bituminosa en caliente, para capa de rodadura, tipo D-12, con árido ofítico, que incluye fabricación, suministro, transporte, extendido, compactación y limpieza de la superficie, incluso betún y ligante.	148,630	86,87	12.911,49

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.02.01.10	Tn Microaglomerado asfáltico, 4 cm Microaglomerado asfáltico en caliente, de 4 cm de espesor, coloreado en masa incluso fabricación, transporte, extendido, compactación y limpieza previa de superficie.	205,630	173,09	35.592,50
01.02.01.11	M2 Solera hg HM-20, 15 cm, #15.15.6 Solera de hormigón de 15 cm de espesor con HM-20, armada con mallazo 6.15.15, previa preparación y compactación del terreno de asiento, replanteo y ejecución de pendientes y cortes para juntas de dilatación.	2.530,000	24,94	63.098,20
01.02.01.12	M2 Baldosa hidr. extra hex/bl y cen/neg Baldosa hidráulica de calidad extra, hexagonal blanca y cenefa cuadrada negra, incluso mortero de agarre y parte proporcional de pavimento especial en pasos peatonales y remates. Totalmente colocada y rematada según plano de detalles.	495,000	31,15	15.419,25
01.02.01.13	MI Formación de peldaño de hormigón Formación de peldaño de hormigón según plano de detalle que incluye encofrado y desencofrado, hormigón HM-20, vibrado y curado. Totalmente rematado.	550,000	8,92	4.906,00
01.02.01.14	MI Revestimiento de peldaño Revestimiento de peldaño a base de piezas prefabricadas con acabado de árido lavado antideslizante en su cara vista, color a elegir por la dirección de obra, recibidas con mortero de cemento M-40 (1:6) incluso parte proporcional de cortes, remates, nivelado según cotas de proyecto, enlechado de juntas, remates y limpieza. Totalmente rematado.	550,000	14,87	8.178,50
01.02.01.16	PA Adecuación caminos y escaleras parques(illum.-saneam.) Partida alzada de trabajos necesarios en adecuación de vial de borde relativos a saneamiento, iluminación, etc.	1,000	49.453,01	49.453,01
01.02.01.17	M2 Baldosa tipo Granicen Suministro y colocación de pavimento, de losas de 60x40x6 cm. tipo Granicem de PVT o equivalente, acabado a elegir con bisel, cantos aserrados, recibidas a golpe de maceta sobre capa de 2 cm de mortero de cemento M-10, disponiendo de juntas con ancho igual o superior a 1 mm, relleno de juntas con lechada de cemento 1/2 CEM II/B-P 32,5 R, coloreada con la misma tonalidad de las piezas. Incluso p/p de juntas de dilatación y juntas estructurales, cortes a realizar para ajustarlas a los bordes del confinamiento o a las intrusiones existentes en el pavimento, limpieza del pavimento y las juntas. Incluye: Replanteo de maestras y niveles. Extendido de la capa de mortero. Humectación de las piezas a colocar Formación de juntas y encuentros. Limpieza del pavimento y las juntas. Preparación de la lechada. Extendido de la lechada líquida para relleno de juntas. Limpieza final con agua, sin eliminar el material de rejuntado.	2.035,000	37,99	77.309,65
01.02.01.18	Ud Fuente Suministro y colocación de fuente realizada según documentación gráfica, fijada con tacos y tornillos de acero a una superficie soporte. Totalmente montada. Incluye: Replanteo de alineaciones y niveles. Colocación y fijación de las piezas.	1,000	424,81	424,81
01.02.01.19	Ud Conjunto de juegos infantiles Suministro e instalación de conjunto de juegos infantiles, juego de muelle de acero y estructura de tubo de acero pintado al horno, de 1 plaza, con paneles HPL y asiento de caucho, para niños de 2 a 6 años, con zona de seguridad de 7,50 m ² y 0,45 m de altura libre de caída; balancín de madera de pino silvestre, tratada en autoclave de 2 plazas, con muelles de acero y asientos de polietileno, para niños de 4 a 12 años, con zona de seguridad de 12,00 m ² y 1,15 m de altura libre de caída; tobogán de placas de polietileno de alta densidad, rampa de polietileno, barra de seguridad y escalones de poliuretano con núcleo de acero, para niños de 2 a 6 años, con zona de seguridad de 16,00 m ² y 1,00 m de altura libre de caída. Incluso elementos de fijación. Totalmente montado. Incluye: Replanteo. Limpieza y preparación de la superficie soporte. Montaje, colocación y aplomado del conjunto de juegos infantiles.	1,000	7.004,07	7.004,07

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.02.01.20	<p>m² Pavimento de baldosas de caucho zona juegos</p> <p>Suministro e instalación de pavimento de absorción de impactos para una altura máxima de caída de 1,7 m, en áreas de juegos infantiles, constituido por baldosas elásticas de seguridad y protección frente a caídas, de 500x500x80 mm, compuestas de una capa inferior de caucho reciclado de color negro y una capa superior de caucho EPDM de 10 mm de espesor, color a elegir de la carta RAL, recibidas con adhesivo especial de poliuretano bicomponente. Incluso p/p de cortes, remates y limpieza. Totalmente instalado sobre una superficie base (no incluida en este precio). Incluye: Replanteo. Aplicación del adhesivo. Colocación de las baldosas. Limpieza final.</p>	250,000	59,34	14.835,00
TOTAL 01.02.01.....				432.646,70
01.02.02	COMPLEMENTOS			
01.02.02.01	<p>MI Bordillo tipo hg.pref. 15x25 cm</p> <p>Bordillo de hormigón prefabricado, de 15x25 cm, con doble capa extrafuerte de cuarzo, según plano de detalles, incluso suministro, base de hormigón, preparación y/o excavación de la base, acero, colocación, mortero de agarre, recibido de juntas y remates.</p>	238,000	34,62	8.239,56
01.02.02.05	<p>MI Cuneta badén de 0,60 m visto "in situ"</p> <p>Cuneta badén de hormigón armado, realizada "in situ", de 0.60 m de anchura vista, incluso excavación, encofrado, hormigón, acero, lucido con cemento blanco y acabado superficial, totalmente rematada.</p>	198,000	17,05	3.375,90
01.02.02.09	<p>Ud Banco madera 1.91 m c/soportes FD</p> <p>Banco de 1.91 m de longitud, con soportes de fundición y entablado de madera tropical tratada con protector fungicida, insecticida e hidrófugo, y barnizado final con acabado de color natural, según documentación gráfica, que incluye suministro, anclajes y remates. Totalmente instalado.</p>	15,000	354,86	5.322,90
01.02.02.11	<p>Ud Papelera 80 l.</p> <p>Suministro y colocación de papelera de polietileno aditivado con protección UV, con soporte vertical, con llave, de 80 litros de capacidad, color gris antracita (Disponible en rojo, verde, azul y amarillo), depósito cubeta interior en polietileno, tornillería y herrajes en acero inoxidable, con tacos de expansión de acero, tornillos especiales y pasta química a una base de hormigón HM-20/P/20/l. Incluso excavación y hormigonado de la base de apoyo. Totalmente montada</p>	10,000	79,12	791,20
01.02.02.12	<p>m2 Paso de cebra elevado y reductores de velocidad</p> <p>Ejecución de paso de cebra elevado tipo reductor de velocidad trapezoidal, ejecutado según la orden FOM/3053/2008, comprendiendo zona sobreelevada hasta 10 cm. +-1 cm en el eje y rampas de entrada y salida, ejecutado en material de componente asfáltico, incluso parte proporcional de fresado de 50 cm. de anchura y 3 cm. de profundidad en rampas.</p>	107,000	21,47	2.297,29
TOTAL 01.02.02.....				20.026,85
01.02.03	ZONA VERDE			
01.02.03.01	<p>M3 Tierra vegetal</p> <p>Suministro y extendido de tierra vegetal, incluido el conformado y rasanteo de la superficie.</p>	6.892,800	2,37	16.335,94
01.02.03.02	<p>M2 Siembra de césped</p> <p>Siembra de césped, incluso mezcla de semillas, abonado, labrado, escarado, rastrillado, riegos y dos cortes de hierba. Todo incluido.</p>	17.232,000	1,56	26.881,92
01.02.03.03	<p>MI Cierre finca malla metálica 2.00 m</p> <p>Cierre de finca mediante malla de simple torsión de 2.00 m de altura, galvanizada y plastificada, incluso postes de sujeción, arriostamiento y tensión cada 3.00 m, anclaje con macizo de hormigón y remates. Totalmente colocado.</p>	450,000	32,01	14.404,50
01.02.03.04	<p>Plantación de árboles</p>	262,000	247,27	64.784,74
TOTAL 01.02.03.....				122.407,10
TOTAL 01.02.....				575.080,65

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.03	SANEAMIENTO Y DRENAJE			
01.03.01	EXCAVACIONES Y RELLENOS			
01.03.01.02	M3 Hormigón HL-150 Hormigón HM-15 en todo tipo de elemento, incluso suministro, vertido, vibrado, curado, bombeo en caso necesario, tratamiento de juntas mediante chorreo de arena o picado y limpieza con aire a presión y medios auxiliares.	66,400	121,18	8.046,35
01.03.01.04	M3 Hormigón HM-20 Hormigón HM-20 en cualquier clase de elemento, incluso suministro, vertido, vibrado, curado, bombeo en caso necesario, tratamiento de juntas mediante chorreo de arena o picado y limpieza con aire a presión, y medios auxiliares.	247,600	131,14	32.470,26
01.03.01.05	M2 Entib. especial a doble cara Entibación especial a doble cara de blindaje metálico y arriostramientos telescópicos, a emplear por indicación de la Dirección de Obra, previa aprobación del modelo a utilizar, incluso instalación, apeos, desentibación, incrementos de costes de excavaciones y rellenos, maquinaria y medios auxiliares.	850,000	11,87	10.089,50
01.03.01.09	ML Excav. en zanja todo tipo de terrenos, 0<H<=2 Excavación de zanja en todo tipo de terreno o pavimento incluso roca, a mano o a máquina, para tubería de saneamiento de hasta 1000 mm. y profundidad de zanja 0<H<=2,00 m., que incluye parte proporcional de desbroce, tala, demolición de pavimentos, agotamiento, relleno con materiales seleccionados S/PG-3 procedentes de la excavación o de préstamos CBR>20, compactación, carga y transporte de sobrantes a lugar de empleo.	100,000	29,91	2.991,00
01.03.01.10	ML Excav. en zanja todo tipo de terrenos, 2<H<=5 Excavación de zanja en todo tipo de terreno o pavimento incluso roca, a mano o a máquina, para tubería de saneamiento de hasta 1000 mm. y profundidad de zanja 2.00<H<=5,00 m., que incluye parte proporcional de desbroce, tala, demolición de pavimentos, agotamiento, relleno con materiales seleccionados S/PG-3 procedentes de la excavación o de préstamos CBR>20, compactación, carga y transporte de sobrantes a lugar de empleo.	340,000	30,66	10.424,40
	TOTAL 01.03.01.....			64.021,51
01.03.02	TUBERÍAS			
01.03.02.01	MI Tubería PVC Ø250 UNE 1401-1 SN4 Tubería de PVC de 250 mm de diámetro exterior y 6.2 mm de espesor, UNE-EN 1401-1 SN4, incluso suministro, montaje, parte proporcional de juntas, bielas y manguitos pasamuros, conexión con arquetas mediante perforación "in situ" con broca hueca y junta de goma, limpieza interior mediante camión cisterna, visualización con cámara en circuito cerrado de TV y pruebas.	100,000	41,83	4.183,00
01.03.02.02	MI Tubería PVC Ø315 UNE 1401-1 SN4 Tubería de PVC de 315 mm de diámetro exterior y 7.7 mm de espesor, UNE-EN 1401-1 SN4, incluso suministro, montaje, parte proporcional de juntas, bielas y manguitos pasamuros, conexión con arquetas mediante perforación "in situ" con broca hueca y junta de goma, limpieza interior mediante camión cisterna, visualización con cámara en circuito cerrado de TV y pruebas.	340,000	63,47	21.579,80
	TOTAL 01.03.02.....			25.762,80

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.03.03	OBRAS DE FÁBRICA			
01.03.03.01	Ud Arqueta de 50x50 c/tapa FD Arqueta de 0.60x0.60 m de dimensiones interiores y cualquier profundidad, ejecutada con hormigón armado según plano de detalle que incluye excavación y relleno, hormigón, encofrados, armaduras, acometida de tubos, tapa de fundición dúctil, D400, modelo San Sebastián y remates. Totalmente terminada.	30,000	478,92	14.367,60
01.03.03.03	Ud Solera y cubierta pozo Ø 1'00 m Solera y cubierta de arqueta prefabricada de hormigón armado de 1'00 m de diámetro interior, según plano de detalles que incluye hormigón de limpieza, suministro, montaje, perforaciones en taller, juntas de estanqueidad tipo F-910 o similar en tubos de entrada y salida y junta elástica estanca en unión con otros módulos, tapa de fundición dúctil normalizada reforzada de 60 cm de diámetro, marco y recocado del cuello, parte proporcional de excavación y relleno, pates de acero reforzados con polipropileno, formación interior de media caña, totalmente acabada.	10,000	482,19	4.821,90
01.03.03.04	MI Alzado pozo Ø 1.00 m Alzado de arqueta prefabricada de hormigón armado de 1'00 m de diámetro interior, según plano de detalles, que incluye suministro, montaje, perforaciones en taller, juntas de estanqueidad tipo F-910 o similar en tubos de entrada y salida y junta elástica estanca en unión con otros módulos, pates de acero reforzados con polipropileno, parte proporcional de excavación y relleno, totalmente acabado.	30,000	343,10	10.293,00
01.03.03.07	Ud Arqueta-sumidero 0.60x0.35 c/rejilla FD Arqueta-sumidero "no sifónico" de 0.60x0.35 m de dimensiones interiores y cualquier profundidad, realizada en hormigón armado según plano de detalles, incluida excavación y relleno, hormigón, encofrados, armaduras y acometida de tubos, así como marco y rejilla articulada, clase C250, de fundición dúctil de 0.50x0.25 m y remates. Totalmente terminada.	4,000	192,26	769,04
01.03.03.08	Ud Arqueta-sumidero 0.60x0.60 c/rejilla FD Arqueta-sumidero "no sifónico" de 0.60x0.60 m de dimensiones interiores y cualquier profundidad, realizada en hormigón armado según plano de detalles, incluida excavación y relleno, hormigón, encofrados, armaduras y acometida de tubos, así como marco y rejilla de fundición dúctil articulada, clase C250, de 0.50x0.50 m y remates. Totalmente terminada.	9,000	263,48	2.371,32
01.03.03.10	Ud Conexión a red general de saneamiento o drenaje Conexión a red general de saneamiento o drenaje que incluye perforación de arqueta existente, corte y recibido de tuberías. Totalmente rematada.	5,000	256,79	1.283,95
	TOTAL 01.03.03.....			33.906,81
01.03.04	VARIOS			
01.03.04.03	MI Canaleta hg. polímero F100K ULMA Canal prefabricado de hormigón polímero de 10 cm de anchura y altura variable, modelo F100-K de ULMA o similar, con perfil de acero galvanizado embebido en el canal, rejilla de fundición nodular GGG 70, clase F 900 KN, anclada con tornillos de seguridad autoblocantes y anticorrosivos, incluso excavación y relleno, base y refuerzo de hormigón armado, totalmente terminada según plano de detalles.	15,000	75,85	1.137,75
	TOTAL 01.03.04.....			1.137,75
	TOTAL 01.03.....			124.828,87
01.04	AGUA POTABLE			
01.04.01	EXCAVACIONES Y RELLENOS			
01.04.01.02	ML Excavación zanja para tubería de agua Excavación en zanja en cualquier clase de terreno, incluso con demolición de pavimentos u obras de fábrica, de 1,30 mts. de profundidad total media, para tubería de agua potable, incluso entibación, agotamiento, relleno con materiales seleccionados según PG3 procedentes de la excavación ó de préstamos CBR>20, cama y recubrimiento de arena, compactación y transporte de los sobrantes a vertedero.	150,000	13,85	2.077,50
	TOTAL 01.04.01.....			2.077,50

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.04.02	TUBERIAS Y PIEZAS ESPECIALES			
01.04.02.04	MI Tubería fundición dúctil Ø150 Tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro interior, clase C40 según UNE EN 545, con junta automática flexible, revestimiento interior de mortero de cemento y exterior de barniz incluso suministro, montaje y parte proporcional de juntas, pruebas, limpieza y desinfección.	140,000	44,09	6.172,60
01.04.02.07	m Tubería PEAD Ø75 mm PN16 Suministro y montaje de tubo de polietileno PE 100, de color negro con bandas azules, de 75 mm de diámetro exterior y 6,8 mm de espesor, SDR11, PN=16 atm. Incluso p/p de material auxiliar. Totalmente montado, conexionado y probado por la empresa instaladora mediante las correspondientes pruebas de servicio (incluidas en este precio). Incluye: Replanteo y trazado. Colocación del tubo. Realización de pruebas de servicio.	135,000	10,69	1.443,15
01.04.02.22	Ud Te enchufe-enchufe-bridaØ150-60 Te con dos enchufes y derivación de brida, de fundición dúctil, de 150 mm de diámetro interior principal, derivación de 60 mm de diámetro interior y presión nominal de 16 Atm, incluso protección interior y exterior, montaje y juntas exprés, tornillería y pruebas.	9,000	174,29	1.568,61
01.04.02.37	Ud Boca riego San Sebastián Boca de riego modelo San Sebastián, según plano de detalles. Incluso p.p. de collarines, bridas, piezas especiales, tapa y cerco de fundición gris laminar GG-22 DIN 1.961, de 368 mm de diámetro y tapón de cierre; realizada según NTE/IFR. Medida la unidad terminada.	1,000	292,24	292,24
01.04.02.38	Ud Hidrante doble enterrado con acometida de 100 mm Ø Hidrante doble enterrado con acometida de 100 mm. de diámetro modelo San Sebastián, según plano de detalles, incluso arqueta y tapa.	1,000	463,67	463,67
01.04.02.39	Ud Conexión red de distribución de agua potable Conexión con la red de distribución de agua potable existente.	2,000	89,05	178,10
01.04.04	Nueva acometida (En zona existente)	17,000	593,44	10.088,48
01.04.05	Nuevo hidrante (En zona existente)	2,000	593,45	1.186,90
01.04.06	Nuevo boca de riego (En zona existente)	2,000	346,17	692,34
	TOTAL 01.04.02.....			22.086,09
	TOTAL 01.04.....			24.163,59
01.05	ENERGÍA ELÉCTRICA			
01.05.01	EXCAVACIONES Y RELLENOS			
01.03.01.04	M3 Hormigón HM-20 Hormigón HM-20 en cualquier clase de elemento, incluso suministro, vertido, vibrado, curado, bombeo en caso necesario, tratamiento de juntas mediante chorreo de arena o picado y limpieza con aire a presión, y medios auxiliares.	40,640	131,14	5.329,53
01.05.01.01	ML Excav. zanja para canalización de red eléctrica (Vial urbano) Excavación de tierras para aperturas de zanjas para red eléctrica de hasta 6 conductos, en vial urbano existente, en todo tipo de terreno, incluso demolición de todo tipo de pavimento de aceras, calzada y base de hormigón, realizado con medios mecánicos y manuales, s/ cotas del proyecto; inc/ extracción a los bordes, parte proporcional de entibación y achique en caso necesario, perfilado de fondo y laterales, acopio del material aprovechable y Relleno de zanjas, con tierras procedentes de la excavación, seleccionada, realizada por medios mecánicos en tongadas de 20/30 cm. de espesor; inc/ vertido, extendido, regado, compactado al 95% próctor normal, banda de señalización, según modelo municipal,	190,000	11,87	2.255,30
	TOTAL 01.05.01.....			7.584,83

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.05.02	TUBERÍAS			
01.05.02.01	MI Tubería PEAD Ø160 protección Tubería de polietileno de alta densidad de 160 mm de diámetro exterior, con estructura de doble pared, lisa interior y corrugada exterior con guía de nylon incorporada, incluso suministro, colocación y piezas especiales.	190,000	5,45	1.035,50
	TOTAL 01.05.02.....			1.035,50
01.05.03	OBRAS DE FÁBRICA			
01.05.03.01	Ud Arqueta tipo modular 1.0x1.0x1.5 m Arqueta tipo modular de dimensiones interiores 1.00 x 1.00 m y altura 1.50 m, prefabricada en hormigón armado, que incluye excavación, hormigón de limpieza, encofrado y desencofrado, tapa-registro con marco de fundición nodular con dispositivo de cierre, pates de acero reforzados con poli-propileno y parte proporcional de embocaduras y recibido de canalizaciones. Completamente terminada según plano de detalles y comprobada según normas de la compañía suministradora. Medida la unidad terminada.	7,000	582,56	4.077,92
	TOTAL 01.05.03.....			4.077,92
01.05.01	EXCAVACIONES Y RELLENOS	1,000	7.584,83	7.584,83
01.05.02	TUBERÍAS	1,000	1.035,50	1.035,50
01.05.03	OBRAS DE FÁBRICA	1,000	4.077,92	4.077,92
01.05.05	Adecuación CTs existentes	3,000	34.617,11	103.851,33
	TOTAL 01.05.....			116.549,58
01.06	TELECOMUNICACIONES			
01.06.05	Modificar altura arquetas existentes	12,000	395,63	4.747,56
	TOTAL 01.06.....			4.747,56
01.07	GAS			
01.07.01	EXCAVACIONES Y RELLENOS			
01.07.01.02	ML Excav. zanja para canalización gas D.110-90-63-32 Excavación en zanja en cualquier clase de terreno, incluso demoliendo firmes y obras de fábrica a mano o a máquina, de 1,00 m. de profundidad media desde la superficie terminada de la calle, para alojamiento de 1 tubería de Polietileno D ext 110, 90, 63 o 32 mm., incluso entibación, agotamiento, cama y recubrimiento de la tubería con arena lavada de río, relleno de la zanja con materiales seleccionados S/PG3/75 CBR>20 procedentes de la excavación o de préstamos y transporte de los productos sobrantes a vertedero.	80,000	16,62	1.329,60
	TOTAL 01.07.01.....			1.329,60
01.07.02	OBRAS DE FÁBRICA			
01.07.02.01	Ud Arqueta de válvula de gas Arqueta para la red de gas, para ubicación de válvula de seccionamiento de 4", según plano de detalles, que incluye excavación y relleno, encofrado y desencofrado, hormigón, marco y tapa reforzada de fundición dúctil. Totalmente terminada y rematada.	21,000	498,49	10.468,29
	TOTAL 01.07.02.....			10.468,29
01.07.03	VARIOS			
01.07.03.01	MI Cinta aviso conducción de gas Cinta para aviso de conducción de gas, que incluye suministro y colocación.	80,000	0,28	22,40
01.07.03.03	Ud Acometida a edificio Acometida a edificio incluso codos, tes, tubería, manguitos, arquetillas, sonbrerete, valvula de diámetro 2" (tipo Donostigas). Totalmente instalada y probada.	21,000	356,07	7.477,47
	TOTAL 01.07.03.....			7.499,87
	TOTAL 01.07.....			19.297,76

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.08	ALUMBRADO			
01.08.01	EXCAVACIONES Y RELLENO			
01.03.01.04	M3 Hormigón HM-20 Hormigón HM-20 en cualquier clase de elemento, incluso suministro, vertido, vibrado, curado, bombeo en caso necesario, tratamiento de juntas mediante chorreo de arena o picado y limpieza con aire a presión, y medios auxiliares.	29,400	131,14	3.855,52
01.08.01.01	ML Excav. zanja para canalización de alumbrado Excavación para apertura de zanjas, red de alumbrado público, en todo tipo de terreno, realizado con medios mecánicos y manuales, s/ cotas del proyecto; inc/ extracción a los bordes, parte proporcional de achique en caso necesario, perfilado de fondo y laterales, acopio del material aprovechable y Relleno de zanjas, con tierras procedentes de la excavación, seleccionada, realizada por medios mecánicos en tongadas de 20/30 cm. de espesor, inc/ vertido, extendido, regado, compactado al 95 % proctor normal, banda de señalización, según modelo municipal, accesorios, medios auxiliares y remates.	168,000	7,08	1.189,44
TOTAL 01.08.01.....				5.044,96
01.08.02	TUBERÍAS			
01.08.02.01	MI Tubería PEAD Ø110 protección Tubería de polietileno de alta densidad (TPC) de 110 mm de diámetro exterior, con estructura de doble pared, lisa interior y corrugada exterior con guía de nylon incorporada, incluso suministro, colocación y piezas especiales.	316,000	3,80	1.200,80
TOTAL 01.08.02.....				1.200,80
01.08.03	OBRAS DE FÁBRICA			
01.08.03.01	Ud Arq.alumb.50x50x90 cm i/tapa FD Arqueta tipo de alumbrado público, con o sin toma de tierra, de hormigón en masa, de 0,50 x 0,50 m en planta por 0.90 m de profundidad y paredes de 0,12 m, que incluye excavación, hormigón de limpieza, encofrado y desencofrado y tapa de fundición dúctil modelos San Sebastián, según plano de detalles. Totalmente terminada y rematada.	18,000	211,58	3.808,44
01.08.03.03	Ud Base cimentación 80x80x100 cm Base de cimentación de 0.80x0.80x1.00 m según plano de detalles, construida con hormigón en masa, que incluye excavación, codos, encofrado y desencofrado, pernos de anclaje y tornillería de acero inoxidable... etc. Totalmente terminada y rematada.	18,000	228,72	4.116,96
TOTAL 01.08.03.....				7.925,40
01.08.04	EQUIPAMIENTO			
01.08.04.07	Ud Conjunto luminaria Luma 1 alta 60 leds + 8 m.(TIPO 1) Luminaria LUMA 1 ALTA BGP623 129-2S/740 60 leds I DRM50 RDF T2 Clase I IP66 IK 09 PHILIPS LEDGINE Vida Util L80F10 100.000 horas de 10.000 lumenes, IRC 70 o superior y temperatura de color 4000 °K, con óptica DRM50. Sistema CLO de estabilización de flujo de salida constante. Consumo máximo 82W. Driver Xitanium Prog reprogramable. Color de las luminarias AKZO Gris 900 Sable. Columna TC-CONIC de Philips de 8 metros de altura total, acabada en punta 60mm. Fabricada en acero galvanizado de 4 mm de Espesor, sin pintar. Incluso claveado interior y caja de conexión. Todo el conjunto totalmente instalado, probado, incluso elementos auxiliares incluidos.	9,000	1.775,37	15.978,33
01.08.04.12	Ud Acometida de Iberdrola Acometida de Iberdrola al cuadro de maniobra de alumbrado, con parte proporcional de línea repartidora, CGP, contadores y auxiliares.	1,000	272,17	272,17

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.08.04.13	Ud Cuadro de maniobra, 4 circuitos Armario de acero inoxidable IP66, con interruptores, conmutadores, contactores, magnetotérmicos, célula fotoeléctrica, interruptor horario, cableado interior flexible, placa de montaje, canaleta, lámpara de señalización, regleteo de bornas, conexiones y fijaciones codificadas, etc..., accesorios, equipos complementarios y M.A., todo ello para circuitos independientes, totalmente instalado y comprobado, homologado por el ayuntamiento de San Sebastián. Contendrá tres recintos independientes: uno para el contador, otro para la zona de maniobra y otro para el reductor-estabilizador de flujo; cada una con puerta y cerradura, cja de doble aislamiento en el interior para proteger el aparellaje eléctrico, con capacidad suficiente para contener: interruptor general, interruptor diferencial e interruptor magnetotérmico por circuito, interruptor manual/automático, contadores, punto de luz incandescente con interruptor y enchufe.	1,000	1.212,60	1.212,60
01.08.04.19	Ud Pica acero cobrizado de 2 m Electrodo de puesta a tierra formado por pica de acero cobrizado de 14 mm de diámetro y 2 m de longitud, según UNE 20.003, 37.103 y 21.056, incluso grapas, herrajes, tornillería, accesorios y medios auxiliares. Completamente instalada.	9,000	10,20	91,80
01.08.04.20	MI Cable de cobre de 16 mm² Cable conductor de cobre UNE-RV-0.6/1 KV de 16 mm ² de sección, incluyendo parte proporcional de uniones, bucles y mano de obra. Totalmente instalado y comprobado.	500,000	4,55	2.275,00
01.08.04.21	MI Cable de 4 cond de 6 mm² Cable conductor de cobre UNE-RV-0.6/1 KV de 4 conductores de 6 mm ² de sección, incluyendo parte proporcional de uniones, bucles y mano de obra. Totalmente instalado y comprobado.	500,000	4,20	2.100,00
TOTAL 01.08.04.....				21.929,90
01.08.05	VARIOS			
01.05.04.01	MI Cinta aviso conducción eléctrica Cinta de aviso de conducción eléctrica de color amarillo, que incluye suministro y colocación.	250,000	0,23	57,50
TOTAL 01.08.05.....				57,50
TOTAL 01.08.....				36.158,56
01.10	SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO			
01.10.01	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL			
01.10.01.01	MI Línea de 10 cm blanca reflect/spray Línea realmente pintada sobre pavimento de 10 cm de ancho, con pintura blanca reflectante, según las especificaciones del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, incluida la limpieza de la superficie, replanteo y remates.	459,800	1,12	514,98
01.10.01.02	MI Línea 10 cm amarilla reflect/spray Línea realmente pintada sobre pavimento de 10 cm de ancho, con pintura amarilla reflectante, según las especificaciones del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, incluida la limpieza de la superficie, replanteo y remates.	152,250	1,34	204,02
01.10.01.03	M2 Marca vial paso cebra/blanca dos componentes Marca vial, para pasos peatonales de cebra, sobre pavimento, con pintura blanca reflectante, según las especificaciones del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, incluida la limpieza de la superficie, replanteo y remates.	21,000	14,08	295,68
01.10.01.04	M2 Marca vial señales/ blanca dos componentes Marca vial, tales como flechas, señales, ...etc, sobre pavimento, con pintura blanca reflectante, según las especificaciones técnicas del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, incluida la limpieza de la superficie, replanteo y remates.	29,780	15,26	454,44
TOTAL 01.10.01.....				1.469,12

PRESUPUESTO

2214 PAU Illarra (Mayo 2021)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.10.02	SEÑALIZACIÓN VERTICAL			
01.10.02.01	Ud Señal circular u octogonal Ø400 mm Placa de aluminio reflectante de alta densidad, de 400 mm de diámetro, para señal de tráfico circular u octogonal, incluso suministro, colocación, elementos de fijación y sustentación, poste de aluminio de 2.20 m de altura libre y cimentación, según plano de detalles.	5,000	108,77	543,85
01.10.02.02	Ud Señal rectangular Placa de aluminio reflectante de alta densidad, rectangular de 1,00x0,60 m, incluso suministro, colocación, elementos de fijación y sustentación, poste de aluminio de 2.20 m de altura libre y cimentación, según plano de detalles.	1,000	97,43	97,43
	TOTAL 01.10.02.....			641,28
	TOTAL 01.10.....			2.110,40
01.11	GESTIÓN DE RESIDUOS			
	TOTAL 01.11.....			6.815,04
01.12	SEGURIDAD Y SALUD			
	TOTAL 01.12.....			14.941,98
01.13	CONTROL DE CALIDAD			
	TOTAL 01.13.....			9.938,35
	TOTAL 01.....			1.033.156,77
	TOTAL.....			1.033.156,77

DOKUMENTUA: “3. EKONOMIA- ETA FINANTZA- BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

AURKIBIDEA

1. GALDAGARRITASUNA ETA XEDEA.
2. ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN ZEHAZTASUN-MAILA.
3. AZTERKETAREN EDUKI FORMALA.
4. URBANIZAZIO-KARGAK ZEHAZTEA.
 - 4.1. Urbanizazio-obrak.
 - 4.2. Beste urbanizazio-karga batzuk.
 - 4.3. Urbanizazio-kargen zenbatekoa guztira.
5. PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNARI BURUZKO EBALUAZIO EKONOMIKOA.
 - 5.1. Lurzoruaren eragin-balioak. Sustapen libreko etxebizitzak.
 - 5.2. Komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzeari dagokion balio ekonomikoa.
 - 5.3. Lurzoruaren balioa, urbanizazio-kargak kenduta.

1. GALDAGARRITASUNA ETA XEDEA.

Indarrean dagoen *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen* 155. artikulua hirigintzako jarduketa-programen edukia eta dokumentazioa erregulatzeko ditu, eta berriaz adierazten du tresna horrek izan behar duen dokumentuetako bat dela "*Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa, jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioarekin*".

Hirigintzako jarduketa-programa honek "Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa" jasotzen du bere dokumentazioaren zati gisa. Azterketa horren xedea da, alde batetik, hirigintza-antolamendu xehatua proiektatutako hirigintza-garapena egikaritzearekin lotutako hirigintza-kargen zehaztapen ekonomikoa egitea, eta, bestetik, aipatutako hirigintza-garapenaren ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna aztertzea.

Azken batean, orain mugatuta dagoen "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatean aurreikusitako bizitegi-garapena planteatzen den inguruabar ekonomikoa aztertu nahi dira, unitate horretarako urbanizazio- eta eraikuntza-aurreikuspenak sustatzearen eta egikaritzearen bideragarritasun ekonomikoa ezartzeko. Horretarako, kontuan hartzen dira "IB.12 ILLARRA" esparruari, Villa Ereski (AY.18 MUNTO) eta Depositua (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) partzelei eta Erregeneko lursaileri buruzko HAPOa aldatzeko dokumentuan jasotako zehaztapenak. HAPOa aldatzeko dokumentua 2021ekoaren(e)(a)n onartu zen, eta AAI.1/IB.12.1 esparruan barne hartutako lursailen egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua jasotzen ditu. Izan ere, dokumentu hori abiapuntua da planteatutako antolamendua egikaritzearen bideragarritasunari buruzko azterketa hau ahalbidetzeko.

Era berean, kudeaketa pribatuko araubidean jarduteko sistema (ituntzea) zehaztearen ondorioz, aipatutako egikaritze-unitatean jasotako antolamendu-aurreikuspenak garatzeko, jarduketaren eraginpeko ondasun eta eskubideen lehen balorazio orokor bat egiten da, hargatik eragotzi gabe haien balorazio zehatza eta xehatua ondorengo nahitaezko Birpartzelazio Proiektura egokitzea.

2. ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN ZEHAZTASUN-MAILA.

"Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa" honetan, Hirigintzako Jarduketa Programaren testuinguruan, egikaritzen den hirigintza-antolamendu xehatua jasotako antolamendu-aurreikuspenak egikaritzen hasteko, aplikatu beharreko antolamenduaren azterketaren ondoriozko datuak eta zifrak eskaintzen dira.

Alde batetik, urbanizazio-obrak egikaritzeko partida guzti-guztien balorazioa "Egikaritze-unitatearen urbanizazio-aurreproiektua 'IB.12.1 ILLARRA' egikaritze-unitaterako" (2. dokumentua) izenekoa egiteko prozesuaren emaitza da.

Bestetik, lurzorua balioa eta aurreikusitako hirigintza-garapenaren ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna zehaztea dokumentu honetan bertan jasotako lanaren emaitza da. Hala ere, kontuan hartuta "IB.12 ILLARRA" esparruari, Villa Ereski (AY.18 MUNTO) eta Depositua (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) partzelei eta Erregeneko lursaileri buruzko HAPOa aldatzeko dokumentua behin-behinean onartu zenetik igarotako denbora laburra —dokumentu horrek jarduketa integratuko lursailen antolamendu xehatua ere jasotzen du—, eutsi egin zaie HAPOaren "4.1 Ekonomia-bideragarritasuna" dokumentuan erabilitako balioei, baita higiezinaren produktuen haztapan-koefizienteei ere, bazter utzi gabe etorkizuneko Birpartzelazio Proiektuak ezar dezakeena.

3. AZTERKETAREN EDUKI FORMALA.

Azterketa honek eta bertan jasotako urbanizazio-kostuen eta -kargen ebaluazio ekonomikoak bete egiten dituzte *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen* 147. artikuluan eta Plangintza Erregelamenduaren 55.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak.

Ildo horretan, urbanizazio-obrei dagozkien kostuak "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatearen urbanizazio-aurreproiektua" horretan berariaz jasotakoak dira, baita Erregenean lotetsita dauden lursailen (ELSO) tratamenduaren estimatutako zati proportzionala ere, nahiz eta Udalak zehaztu beharko dituen obrak dagokion obra publikoen proiektuan. Hirigintzari eta lurzoruari buruzko aplikatzekoa den legeriaren arabera urbanizazio-karga izenekoak osatzen dituzten gainerako kontzeptuak dokumentu honetan bertan kuantifikatzen dira.

Horrela, hirigintza- eta eraikuntza-garapenaren ebaluazio ekonomikoaren xedea da azaltzea behin betiko onartutako hirigintza-antolamendu xehatuan "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatearen esparrurako jasotako hirigintza-proposamenaren bideragarritasun ekonomikoa.

4. URBANIZAZIO-KARGAK ZEHAZTEA.

Epigrafe honetan zehaztu egiten dira, alde batetik, hiri-bide, espaloi eta bidegorrietara eta hiri-espazio libre eta komun publikoetara zuzendutako lursailak erabat urbanizatzeko behar diren obren multzoari dagozkion kostuak, eta, bestetik, *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen* 147. artikuluan arabera, urbanizazio-karga izenekoak barne hartzen dituzten gainerako kontzeptuei dagozkienak.

"IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitateari egotzitako urbanizazio-kargak dira bai aplikatu beharreko legerian, bai behin betiko onartutako hirigintza-antolamendu xehatuan ezarritakoak. Horietan sartzen dira bai berezko urbanizazio-lanak, bai beharrezkoak diren proiektu eta dokumentu tekniko eta urbanistiko guztiak idatzi eta egitearen ondoriozko gastuak, baita haien administrazio-tramitazioan nahitaezkoak diren iragarkiak argitaratzearen gastuak ere.

Era berean, Hirigintza Hitzarmenaren laugarren klausulan (1-E) jasotzen denaren arabera dagoeneko egikarituta dauden urbanizazio-kargetan parte hartu izana aipatzen da, "IB.12.1" egikaritze-unitateari dagokion zatian. Horren kuantifikazioa egiteko, etorkizuneko Konpentsazio Proiektura jo behar da.

4.1. Urbanizazio-obrak.

"1B.12.1 Illarra" egikaritze-unitatea urbanizatzeko aurreproiektuari jarraituz —programa honi "2." dokumentu gisa erantsi zaio—, dagozkion "barruko" urbanizazio-obren kostua, horiek osatzen dituzten kapitulu eta partiden arabera banakatuta, honako hau da:

ESTIMATUTAKO GUZTIZKO AURREKONTUA KAPITULUKA

KAPITULUA	ZENBATEKOA (€)
Berdintzea	98.524,43
Lur gaineko urbanizazioa	575.080,65
Saneamendua eta drainatzea	124.828,87
Edateko ura	24.163,59
Energia elektrikoa	116.549,58
Telekomunikazioak	4.747,56
Gasak	19.297,76
Argiteria publikoa	36.158,56
Seinaleak eta balizak	2.110,40
Hondakinen kudeaketa	6.815,04
EGIKARITZE MATERIALAREN BATURA	1.008.276,44
SEGURTASUN- ETA OSASUN-AZTERKETA	14.941,98
KALITATEA KONTROLATZEKO PLANA	9.938,35
EGIKARITZE MATERIALA GUZTIRA	1.033.156,77
GASTU OROKORREN % 13	134.310,38
MOZKIN INDUSTRIALAREN % 6	61.989,41
KONTRATAKO AURREKONTUA GUZTIRA	1.229.456,56

"1B.12.2" azpiesparruarekin partekatutako urbanizazio-obrak.

Memoriaren 3.3-B epigrafean adierazitakoaren arabera (HJP honen 1. dokumentua), ILLARRA egikaritze-unitateak bere gain hartutako karga guztiak, 2004ko Plan Partziala eta 2006ko Konpentsazio Proiektua oinarri hartuta, 11.360.330 € dira. Birpartzelazio Proiektuak zehaztuko du, haiek "1B.12.1" azpiesparruari ematen dioten zerbitzuaren arabera, zein zenbatekoarekin parte hartu behar duten. Dokumentu honetan ez da inolako zenbatekorik jasanarazten.

4.2. Beste urbanizazio-karga batzuk.

Halaber, *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Lege autonomikoaren* 147. artikuluan — e), f) eta g) letrak—xedatutakoaren arabera, "AAI.1/IB.12.1" esparruko egikaritze-unitatearen lurralde-eremua garatzeari eta gauzatzeari dagokionez, honako kontzeptu hauek (besteak beste) urbanizazio-karga egozgarritzat hartu behar dira:

4.2.1. Proiektu teknikoak eta hirigintzakoak idaztea, eta nahitaezko iragarkiak argitaratzea haien administrazio-tramitazioan.

Planteatutako hirigintza-antolamendua garatzeko eta egikaritzeko sustatu beharreko hirigintza-proiektuak egiteko kostua honela estimatu da:

"IB.12 ILLARRA" esparruari, Villa Ereski ("AY.18 MUNTO") eta Depositua ("IB.17 MATIA FUNDAZIOA") partzelei eta Erregeneko lursaileri buruzko hirigintza-hitzarmena:	24.800,00	euro
HAPOaren aldaketa, haren ingurumen-ebaluazioa eta azterketa akustikoa barne:	68.400,00	euro
"AAI.1/IB.12.1" esparruaren hirigintzako jarduketa-programa:	50.000,00	euro
Ituntze Hitzarmena:	4.000,00	euro
Urbanizazio-proiektua:	50.000,00	euro
Birpartzelazio-proiektua	30.000,00	euro
Guztira	227.200,00	euro

4.2.2. ELSOa urbanizatzeko obrak. Erregenean.

Erregenean ELSO – F.10 gisa kalifikatutako 5.157 m²—etan esku-hartzea ezartzeko Udalak formulatu beharreko Obra Publikoen Proiektuari badagokio ere, honako estimazio hau ezarri da "IB.12.1" egikaritze-unitateak karga horretan duen parte-hartzea islatzeko: 60 €/m².

Erregenean ELSOa urbanizatzeko obrak 309.420,00 €

4.2.3. Gaur egun dauden bizitegi-erakineterako eta jarduera ekonomikoetarako kalte-ordainen balorazioa.

Ez dago antolamenduz kanpoko eraikinik.

Bestalde, adierazi behar da ez dela konpentsazio ekonomikoa dakarren bestelako kontzepturik aurkitu. Nolanahi ere, dagokion birpartzelazio-proiektua egiteko ondorengo fasean indarrean dagoen antolamendu xehatuarekin bateragarriak ez diren beste kontzeptu edo eskubide batzuk agertzen badira, eta horiek kalte-ordaina eskatzen badute, horien zenbatekoa egikaritze-unitate osoari egotzi beharreko urbanizazio-kargatzat hartuko da, aplikatu beharreko legeriaren arabera betiere.

4.3. Urbanizazio-kargen zenbatekoa guztira.

Aurreko bi epigrafeetan adierazitakoa kontuan hartuta, "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatearen esparruari egotzi beharreko urbanizazio-kargen guztizkoari dagokion zenbatekoa 1.766.076,56 euro da, honela banakatuta:

ILLARRA urbanizatzeko obrak (2004ko PPa):	BPan zehaztu beharrekoa
"IB.12.1" azpiesparrua urbanizatzeko obrak:	1.229.456,56 euro
Erregenea ELSOa urbanizatzeko obrak:	309.420,00 euro
Proiektuei dagozkien ordainsariak:	227.200,00 euro
Guztira:	1.766.076,56 euro

5. PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNARI BURUZKO EBALUAZIO EKONOMIKOA.

Jarraian, lurzoruaren balioa lortzen da, oinarri hartuta lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak eta hirigintzako jarduketa-programa honen xede den esparruan proiektatutako erabileretarako eraikigarritasunak.

5.1. Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak.

Sustapen libreko etxebizitzak.

Ondorio horietarako, 2021eko HAPOAK "IB.12.1" azpiesparruan ahalbidetzen duen eraikigarritasuna handitzea baino ez da kontuan hartu behar —azpiesparru hori "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatearen parte da—, ekitatez banatzeari begira.

Beraz, ez da kontuan hartzen 2004ko Plan Partzialean oinarrituta 2006ko Konpentsazio Proiektuaren bidez esleitutako eraikigarritasuna: 1.400 m²(s) —"a.40"— eta 12.900 m²(s) —"a.30"—

—baina 12.900 m²(s) horiek "a.40"tik "a.30"era aldatzearen ondoriozko eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzak, 2021eko HAPOren koefizienteekin, BOE-en erabilerari dagokionez, eraikigarritasun haztatuaren 14.835 m²(s)-ko gehikuntza dakar, eta horrek 4.187.475,45 €-ko balioa ematen du—.

Eraikigarritasun-gehikuntzan, beraz, "a.30" etxebizitza librearen 14.652 m²(s)-ak kontuan hartzen dira, eta ez da aintzat hartzen etxebizitza babestua (babes sozialekoa eta etxebizitza tasatua), Hirigintzako Hitzarmenean jasotako baldintzen arabera oso-osorik esleitzen baitaio Udalari, kargarik gabeko eraikigarritasunaren % 15eko lagapen gisa — 11.135 m²(s)—.

Kontuan izanda eraikigarritasun hori etxebizitza libreari dagokiola, eta bai 2019ko ekainean sinatutako Hitzarmenean, bai "IB.12 ILLARRA" esparruari, Villa Ereski (AY.18 MUNTO) eta Depositua (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) partzelei eta Erregeneko lursailei buruzko HAPOa aldatzeko dokumentuan —dokumentu hori 2021ekoaren(e)(a)n onartu zen— jaso egiten direla higiezinaren produktuen koefizienteak, erreferentziazko balio gisa ($K = 1$) hartuta babes sozialeko etxebizitza —LEB = 282,27 €/m²(s)— eta "a.30" sustapen libreko etxebizitza libreari $K = 5,35$ koefizientea esleituta —LEB = 1.510,71 €/m²(s)—, eta erabilera nagusia etxebizitza librearena izanik, orain erreferentziazko balio gisa ($K = 1$) "a.30" etxebizitza librearena hartuko dugu.

Hala, babes sozialeko etxebizitzaren koefizientea 0,1869 izango da, baina kasu honetan ez digu eragiten, etxebizitza libreko produktuak bakarrik hartzen baititugu kontuan.

Etxebizitza librearen LEB hori 2021eko HAPOAn jasotako balio hauetatik ondorioztatzen da:

Salmentako balioa: 3.514 €/m²(s)

Eraikuntza-kostua: 1.000 €/m²(s)

K koefizientea = 1,40

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa: 1.510 €/m²(s)

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balio hori Lurzoruaren Legearen Balorazio Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan ezarritako irizpideak aplikatzearen ondorio da, honako formula honen arabera:

$$\text{LEB} = (\text{Sb}/K) - \text{Eb}$$

Sb = salmenta-balioa

$K = 1,40$

Eb = eraikuntza- eta urbanizazio-balioa

$$\text{Etxebizitza librearen eragin-balioa} = 14.652 \text{ m}^2(\text{s}) \times 1.510 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 22.124.520 \text{ €}$$

Bestalde, 2004ko Plan Partzialaren 12.900 m²(s)-ko kalifikazio-aldaketa kontuan hartzen da ("a.40"tik "a.30"ra pasatzen dira). Eraikigarritasun haztuaren gehikuntza hori honela adierazten da:

$$\Delta = 12.900 \text{ m}^2(\text{s}) (5,35 - 4,20) \times 282,27 \text{ €/m}^2 = 4.187.475,45 \text{ €}$$

Kalkulu horretan ez da kontuan hartu sestrareko eraikigarritasunaren eragin-balioa. Datu horrek, xede dugun azterketaren ondorioetarako oso emaitza esanguratsurik emango ez badu ere, "IB.12.1 ILLARRA" egikaritze-unitatearen lurzoruaren eragin-balio handiagoa ekarriko du betiere.

Beraz, lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa 26.311.995,45 €-koa da. Hala ere, hura behin betiko zehazteko, Birpartzelazio Proiektura jo behar da.

5.2. Sortutako gainbalioetan komunitateak parte hartzeari dagokion balio ekonomikoa

Bat dator, 2019ko ekaineko Hirigintza Hitzarmenean ezarritakoaren arabera, 2021eko HAPOAren eraikigarritasun-handitzeak jasotzen duen etxebizitza babestuaren osotasunarekin.

Babes sozialeko etxebizitzak (BOE): 8.075 m²(s)
Etxebizitza tasatua (UET): 3.060 m²(s)

Horien balioa zehaztearen ondorioetarako, "IB.12 ILLARRA" esparruari, Villa Ereski (AY.18 MUNTO) eta Depositua (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) partzelei eta Erregeneko lursailei buruzko HAPOAko "4.1 Ekonomia-bideragarritasunaren azterketa" dokumentuan kalkulaturako LEBak hartu ditugu.

BOE-etarako, LEBa 282,27 €/m²(s) da.
ETetara, LEBa 588,06 €/m²(s) da.

Beraz, lagatzeko higiezin-produktuen balioa honako hau da:

Lagapen-balioa = (8.075 m²(s) x 282,27 €/m²(s)) + (3.060 m²(s) x 588,06 €/m²(s)) = 4.078.793,85 €

Gainera, "a.40"ti "30"rako 12.900 m²(s)-ko kalifikazio-aldaketari dagokion lagapen ekonomikoa egongo litzateke, hau da: 628.121,37 € (0,15 x 4.187.475,45 €).

Adierazi behar da lagapen-partzelen zenbatekoa (4.078.793,85 €) ez dela % 15era iristen (3.930.497,07 € + 628.121,31 €). Hortaz, aldea ekonomikoki konpentsatu beharko da.

5.3. Lurzoruaren balioa, urbanizazio-kargak kenduta.

Emaitzazko lurzoruaren balioa, urbanizazio-kargak kenduta, honako hau da:

Ondare bihur daitekeen lurzoru urbanizatuaren balioa (handitzea, lagapena kenduta) = 26.311.995,45 €

Lagapenaren xede diren lursailletako lurzoruaren balioa (Hitzarmena) = 4.078.793,85 €

Kalifikazioa "a.40"tik "a.30"era aldatzearen ondoriozko konpentsazioaren balioa: 628.121,31 €

Kargen kostu estimatua = 1.766.076 €

(*) Zuzkidura publikoa lagatzearen ondoriozko kalte-ordainari lotutako kostua (4.380 m², beste zuzkidura batzuk) = 1.021.974 €

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatua: José M^a Abad Urruzola

Urbanizatu gabeko lurzorua balioa (Lb) = 22.895.824,41 €

Nolanahi ere, adierazi behar da Birpartzelazio Proiektuak kopuru ekonomikoak egotz ditzakeela azpiesparruan dagoeneko egikarituta dauden kargen partaidetza gisa, Hitzarmenaren arabera (laugarren klausula, 1-E).

Emaitza hori ikusita, esan daiteke bideragarria dela egikaritze-unitate bakarra eratzen duen jarduketa integratuan proiektatutako hirigintza-garapena. Nabarmendu behar da ez dela kontuan hartu sestranean aurreikusitako eraikigarritasuna. Horrek, zalantzarik gabe, lurzorua balio handiagoa eta, beraz, ekonomia- eta finantza-bideragarritasun handiagoa ekarriko du.

Azken batean, eutsi egiten zaio 2021ean onartutako HAPOaren Aldaketaren ondorioari, "IB.12 ILLARRA" esparruari, Villa Ereski (AY.18 MUNTO) eta Depositua (IB.17 MATIA FUNDAZIOA) partzeleiei eta Erregeneko lursaleiei dagokienez —HAPOaren aldaketa horretan dagoeneko aztertu da gai hori bere dokumentazioan—.

(*) OHARRA: 233,36 m²(l)-ko prezioaren gainean kalkulatua, 2021eko HAPOaren "4.1 Ekonomia-bideragarritasunaren azterketa" dokumentuaren 3. epigrafean jasotakoaren arabera.

Donostian, 2021eko urrian

Idazlari taldea

Sin.: José M^a Abad Urruzola



Sin.: Javier Corta Echaniz



Sin.: Patxi Corta Echaniz



Sin.: Javier Corta Martínez



Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatua: José M^a Abad Urruzola

DOKUMENTUA: “4. PLANOAK”

Sustatzailea: Azpiesparruko jabeen gehiengoa

Arkitektoak: Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez

Abokatuak: José M^a Abad Urruzola

AURKIBIDEA

INFORMAZIOA

1.1	KOKAPEN-PLANOA	1/4000
1.2	GAUR EGUNGO EGOERA	1/1000
1.3	PARTZELAK	1/1000

ANTOLAMENDUA

2.1	EGIKARITZE-UNITATEAREN MUGAKETA.....	1/1000
2.2	ZONIFIKAZIO XEHATUA	1/1000
2.3	URBANIZAZIO-PROIEKTUAREN ESPARRUA	1/1000
2.4	URBANIZAZIO-FASEEN PLANOA	1/1000

