

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (REV.1)
DEL
MA.07.1 APOSTOLADO
DE
PORTUTXO / MARTUTENE
DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN

DOCUMENTO A. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Marzo 2021ko Martxoa

DOCUMENTO B. **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA**

DOCUMENTO C. **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

DOCUMENTO D. **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

ANEXO. **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Promotor
INVERSIONES SARGASTE S.L.

Redactores

Fernando Ruiz Lacasa, arquitecto

Tomás A. Mingot, abogado

ÍNDICE GENERAL

| | |
|---------------------|---|
| DOCUMENTO A. | MEMORIA JUSTIFICATIVA |
| DOCUMENTO B. | ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA |
| DOCUMENTO C. | MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA |
| DOCUMENTO D. | DOCUMENTACIÓN GRÁFICA |
| ANEXO. | ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN |

DOCUMENTO A
MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

DOCUMENTO A.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
- 1.3. PROMOTOR
- 1.4. EQUIPO REDACTOR
- 1.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE, OBJETO Y ÁMBITO
- 1.6. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO
 - 1.6.1. CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO
 - 1.6.2. CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO
- 1.7. TRAMITACIÓN

2. PROPUESTAS JURÍDICO-URBANÍSTICAS DEL PAU

- 2.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- 2.2. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 2.3. CONVENIO DE CONCERTACIÓN
- 2.4. PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN
- 2.5. PLAZO PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES RESULTANTES
- 2.6. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA
- 2.7. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ACCION URBANÍSTICA
- 2.8. PROGRAMA DE REALOJOS
- 2.9. PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

3. ESTRUCTURA PARCELARIA Y RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

4. CARGAS

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

Es objeto del presente Programa de Actuación Urbanizadora, el ámbito de actuación integrada AAl.I.15 del Subámbito MA.07.1 Apostolado perteneciente al Ámbito MA.07 Portutxo, del que se habla a continuación.

Mediante resolución de 25 de junio de 2010, el Ayuntamiento acordó aprobar definitivamente el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, con una concreta salvedad referida a la vega del Urumea. Así, en lo referente a esa vega se acordó expresamente:

2.- Suspender la aprobación definitiva del citado Texto Refundido en la vega del Urumea, y, más en concreto, en el ámbito reflejado en el plano incluido en el informe denominado "El cambio de trazado de las redes ferroviarias de cercanías y de alta velocidad en la vega del Urumea y las afecciones derivadas de las mismas. Encaje urbanístico de las propuestas planteadas a este respecto", elaborado en mayo de 2010 por la Oficina del Plan General.

En consecuencia, en el ámbito afectado por la suspensión, se mantiene el régimen urbanístico establecido en el Plan General de 1995, en tanto en cuanto se proceda a la tramitación y aprobación del nuevo documento urbanístico a promover para la determinación del nuevo régimen urbanístico del referido ámbito.

Mediante resolución de 30 de mayo de 2012, el Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente el "Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián en la vega del Urumea", elaborado con fecha marzo de 2012.

Con posterioridad, mediante resolución de 31 de octubre de 2013, el Ayuntamiento acordó aprobar provisionalmente el citado Documento.

Se aprobó definitivamente el Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastian en la Vega del Urumea, el cual incluía la ordenación pormenorizada del Ámbito Urbanístico MA.07 Portutxo, a fecha 19 de junio de 2014 siendo su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº122 con fecha 30 de junio de 2014.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 24 de diciembre de 2019 acordó aprobar inicialmente el programa de actuación urbanizadora del subámbito MA.07.1 Apostolado, condicionando la aprobación definitiva del documento al cumplimiento de las condiciones señaladas en los Informes Municipales.

Durante el período de información pública se presentaron 3 Alegaciones. Tras el análisis de las mismas, el equipo redactor presentó en el Ayuntamiento el correspondiente Informe de propuesta de contestación a dichas Alegaciones. Fruto de las condiciones establecidas en los Informes Municipales y de la estimación de algunas de las Alegaciones, se completa el Programa de Actuación Urbanizadora del subámbito MA.07.1 APOSTOLADO incluyendo algunos aspectos que se resumen en:

- Corrección de la estructura parcelaria del ámbito, sin perjuicio de las modificaciones o reajustes que, en su caso, pueda realizar el Proyecto de Reparcelación.
- Actualización de las cargas de urbanización del ámbito.
- Adaptación del Estudio Económico-Financiero.

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

La necesidad del presente Programa de Actuación Urbanizadora está justificada en los siguientes preceptos de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante LSPV):

En su Exposición de Motivos, señala que:

“(…), los programas de actuación urbanizadora se implantan para garantizar, con respeto al estatuto de la propiedad en todo caso, el control y dirección del proceso urbanizador por la Administración y la orientación de la misma a los fines del interés general.”

En el artículo 131.1 a) de la LSPV se establece que:

“1.- la ejecución de la ordenación urbanística comprende: a) La realización de las condiciones de desarrollo recogidas en los pertinentes programas de actuación urbanizadora, así como la garantía del cumplimiento efectivo de los mismos.”

Y el artículo 135 de la misma Ley establece que:

“El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación con carácter previo y respecto a la totalidad de lo terrenos incluidos en el ámbito de actuación de:

a) El planeamiento urbanístico idóneo para establecer la ordenación pormenorizada en la clase del suelo de que se trate.

b) El programa de actuación urbanizadora, aprobado con carácter definitivo, con excepción de las actuaciones aisladas o de dotación y las de ejecución de las dotaciones públicas integrantes de la red de sistemas generales y locales, y del procedimiento especial de reparcelación forzosa promovida por las administraciones públicas previsto en el artículo 49 de esta Ley...

El subámbito MA.07.1 Apostolado conforma el ámbito de actuación integrada AAl.l.15 por lo que requiere el presente Programa de Actuación Urbanizadora. Contiene los documentos y las determinaciones propias del mismo, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 153 y siguientes de la LSPV), incluidas las referentes a: las obras de urbanización previstas, en los términos propios de un anteproyecto de urbanización; la delimitación de la unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación; la valoración de los costes económicos de ejecución de la ordenación planteada; etc.

En consideración a todo ello resulta necesaria la tramitación del presente programa que tendrá la documentación exigida en el artículo 155 de la LSPV.

1.3 PROMOTOR

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula por la sociedad INVERSIONES SARGASTE S.L., N° de Identificación Fiscal B-20886941, estando facultada para ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 157, e) de la LSPV, en el que se establece que:

“Podrán formular y promover programas de actuación: e) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Cualquiera persona que pretenda elaborar una propuesta de programa de actuación urbanizadora podrá ser autorizada por el ayuntamiento para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las administraciones públicas conforme a la legislación general reguladora de su régimen jurídico y funcionamiento.”

1.4 EQUIPO REDACTOR

En la elaboración del presente documento han intervenido:

1. Equipo técnico:

- Fernando Ruiz Lacasa, arquitecto. FRL ARQ S.L.P
Colegiado en el COAVN (Delegación de Gipuzkoa) con el número 163.740.

2. Equipo jurídico:

- Tomás A. Mingot Felip, abogado.

1.5 RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE, OBJETO Y ÁMBITO

RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

El subámbito "MA.07.1 Apostolado", que cuenta con una superficie de 12.458 m², forma parte del ámbito definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián (P.G.O.U.), como A.U. MA.07 PORTUTXO, situado en el barrio de Martutene, a orillas del Río Urumea.

La mayor parte de la superficie del subámbito "MA.07.1 Apostolado" se incluye en la Zona Global "A.40 / MA.07 – Residencial Bajo Desarrollo", concretamente 12.164 m². La superficie restante pertenece al Sistema General Viario, Zona E.10 / MA.07.

El propio P.G.O.U. define el régimen urbanístico pormenorizado, además del estructural y delimita el ámbito de actuación integrada AAI.I.15, conformado por el subámbito MA.07.1 Apostolado. Además, los terrenos pertenecientes al citado subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

En relación con la calificación pormenorizada, se definen seis parcelas lucrativas y tres destinadas a sistema de comunicaciones o espacios libres. En

el documento de "Aprobación definitiva del documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en la Vega del Urumea", publicado en el B.O.G. número 122 de 30 de junio de 2014, se regula el régimen urbanístico del presente subámbito "MA.07.1 Apostolado". No obstante, a continuación, se adjunta una tabla resumen de parcelas propuestas por la ordenación pormenorizada y su régimen de edificación, uso, perfil y condiciones de dominio:

| Parcela | Subzona pormenorizada | Edificabilidad urbanística sobre rasante (m2 (t)) | Uso | *Dotación mínima de plazas de aparcamiento | Perfil de la edificación | Condiciones de dominio |
|---------------------------------|---|---|-----------------------------------|--|---|------------------------|
| a.30.1/MA.07.1 | a.30 Residencial de edificación abierta | 800 | Residencial VPO | automóviles: 10 / bicicletas: 8 | IV/IV - aleros 13,50 m | privado |
| a.30.2/MA.07.1 | a.30 Residencial de edificación abierta | 800 | Residencial VPT | automóviles: 11 / bicicletas: 8 | IV/IV - aleros 13,50 m | privado |
| a.30.3/MA.07.1 | a.30 Residencial de edificación abierta | 1.300 | Residencial Libre | automóviles: 17 / bicicletas: 13 | IV/IV - aleros 13,50 m | privado |
| a.30.4/MA.07.1 | a.30 Residencial de edificación abierta | 800 | Residencial Libre | automóviles: 13 / bicicletas: 8 | IV/IV - aleros 13,50 m | privado |
| a.30.5/MA.07.1 | a.30 Residencial de edificación abierta | 300 | Residencial Libre | automóviles: 6 / bicicletas: 3 | IV/II+bc - aleros 7,50 m | privado |
| b.20.2/MA.07.1 | b.20 Uso terciario | 5.000 | Terciario | automóviles: 70 / bicicletas: 50 | IV/IV - aleros 16 m (C/Apostolado 14 m) | privado |
| e. sistema de comunicaciones | Red de comunicación viaria | - | Sistema viario | - | IV/- | público |
| f.10 Espacio libre urbano | f.10 Espacio libre urbano | - | Espacio libre | - | IV/- | público |
| f.20 Espacio libre urbano común | f.20 Espacio libre urbano común | - | Espacio libre/tanque de tormentas | - | IV/- | público |

* En relación con la dotación de aparcamientos, tanto para vehículos motorizados, como para bicicletas, la tabla incorpora el número de plazas establecido en la ordenación pormenorizada del subámbito. En relación con el número máximo de viviendas, la ordenación pormenorizada no regula directamente el número de viviendas por parcela, sino que establece que será "el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda en el Plan General para esta tipología de parcela".

En relación a la urbanización, el tratamiento del río Urumea y de sus márgenes deberá realizarse de conformidad con los criterios previstos en el "Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea", desarrollado mediante el "Proyecto de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por el barrio de Martutene en San Sebastián", promovidos por "URA. Agencia Vasca del Agua", por lo que las actuaciones de urbanización del subámbito deberán coordinarse con las previstas en el citado proyecto.

Entre las obras hidráulicas, en el límite Norte del ámbito se ubicará una actuación hidráulica consistente en la instalación de un tanque de tormentas en parte de los terrenos del ámbito, concretamente en la subzona f.20.1/MA.07.1 que afecta a la parcela 105 del ámbito. De acuerdo a los convenios entre instituciones públicas (Ayuntamiento y URA) y a lo dispuesto en el apartado "D" del punto "2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución" del epígrafe "VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN", del ámbito urbanístico A.U. "MA.07 PORTUTXO" (Martutene), incluido en el Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares del Texto de Levantamiento Parcial de la Suspensión de la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián en la Vega del Urumea (páginas 55 y 56) *"los costes de obtención de los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas serán considerados como cargas de urbanización"*. Sin embargo, *"los costes de ejecución y abono de la totalidad de las obras y actuaciones hidráulicas [...] serán financiados por la entidad competente en la materia (Agencia Vasca del Agua URA) y no serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en ellos"*.

Por tanto, y conforme a las reuniones mantenidas con técnicos municipales, no corresponde al ámbito la participación en la ejecución o abono del tanque de tormentas. Sin embargo, el Ayuntamiento ha estimado que corresponde al ámbito el abono del separador hidrodinámico a instalar en la red de saneamiento.

OBJETO.

El Apartado 1 del Artículo 152 de la LSPV establece lo siguiente:

"1.- Los programas de actuación urbanizadora regulan y organizan, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, estableciendo al efecto:

a) La identificación de las actuaciones integradas a que se refieran, pudiendo realizar o modificar, en su caso, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución que constituyen su objeto.

b) El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.

c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.

d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.

e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación".

ÁMBITO.

Como se ha comentado, el presente PAU desarrolla su contenido sobre el límite territorial establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián en la vega del Urumea, para el subámbito MA.07.1 Apostolado.

El subámbito a estudio, MA.07.1 Apostolado, cuenta con una superficie de 12.458 m².

Por el Norte su límite queda definido por el pabellón de Elektra S.A.

Por el Sur, el límite lo generan el edificio sito en calle Apostolado 2 y la Villa Armenoville (paseo de Martutene 2-4) llegando hasta el puente de Martutene.

Por el Este el límite del subámbito está constituido por el río Urumea, por la calle Apostolado 6-8-10-12-14-16 (Edificio de Astilleros del Urumea) hasta llegar al edificio situado en calle Apostolado 2.

Finalmente, por el Oeste, el límite lo constituye el Paseo de Martutene hasta llegar a la Villa M^a Ángeles (paseo de Martutene 47-79), la iglesia de la Inmaculada Concepción (paseo de Martutene 53W), la Residencia Religiosas del Apostolado (calle Eguzki Eder 12), las villas Gure Izarra y Villa Juanita (calle Eguzki Eder 11 y Apostolado 5, respectivamente) y la Villa Gloria (Apostolado 13).

El subámbito "MA.07.1 Apostolado" forma parte de un ámbito más amplio (Portutxo MA.07.) en el que existe un desarrollo preferentemente residencial que responde, en términos generales, a la morfología urbana de "ciudad jardín", con bloques de reducido tamaño que disponen del correspondiente jardín propio. Además, esas parcelas se complementan con edificaciones dotacionales (iglesia, residencia religiosa, colegio, etc.). Situado en ese marco territorial, el subámbito esta conformado por terrenos no edificados y otros edificados (colegio, villa Manila, carrocerías Plaza, etc.).

La delimitación del ámbito de actuación integrada objeto de este PAU queda reflejada en el Plano I.3. "DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA", incluido en el documento D del presente P.A.U.

1.6 CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

En cuanto a su contenido material y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 155 de la LSPV el presente Programa se compone de los siguientes documentos principales:

- DOCUMENTO **A.** **MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- DOCUMENTO **B.** **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA**
- DOCUMENTO **C.** **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- DOCUMENTO **D.** **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

ANEXO. **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN: MEMORIA + PLANOS**

Tanto en el **Documento A. MEMORIA JUSTIFICATIVA**, como en el **ANEXO.ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN** se describe y justifica el contenido del programa de ejecución tanto en sus aspectos técnicos y jurídicos desde la perspectiva urbanística (Artículos 153 y 154 LSPV). En especial se recogen las características de la urbanización a desarrollar, de acuerdo con el Anteproyecto de Urbanización redactado y que se adjunta como **ANEXO**.

Quedan excluidos de él el estudio de viabilidad económico-financiero y la memoria de sostenibilidad económica, que se engloban independientemente en los **Documentos B y C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA** respetivamente.

El **Documento D. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**, aporta los planos de información y de delimitación de la unidad de ejecución que comprende la actuación, así como plano parcelario. Además, aporta los planos de propuesta exigidos por la normativa.

Por último, como **ANEXO**, se presenta el **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**, compuesto de **MEMORIA y PLANOS** donde se definen las características técnicas de la urbanización.

1.6.1. CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 de la LSPV, el Programa de Actuación Urbanizadora debe definir las obras de urbanización que deberán realizarse, especificando su coste aproximado y cuando menos los siguientes extremos:

- a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.

- b) Recursos disponibles para la presentación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
- c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.
- d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.
- h) 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.
- i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

La descripción de lo anterior se detalla en el **ANEXO. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN** que refleja los puntos antes indicados y del coste estimado de las obras de urbanización del ámbito.

1.6.2. CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 154.1 de la LSPV se regulan los siguientes extremos:

- a) Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.

- b) Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto o modificación de las existentes en el planeamiento vigente.
- c) Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.
- d) Plazos para la realización de las obras de urbanización con expresión del calendario de las obras de desarrollo de las fases que integran la actuación y plazos de edificación de los solares resultante, en su caso.
- e) Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta Ley.
- f) Programa de realojos, en su caso.
- g) Plazos de cesión de la obra urbanizadora, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.

1.7 TRAMITACIÓN

La tramitación de los programas de actuación urbanizadora viene establecida en el artículo 156 de la LSPV, donde se determina, entre otras cuestiones que:

1.- Los programas de actuación urbanizadora se formularán en cualquier momento tras la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, o bien conjunta o simultáneamente con el mismo.

2.- A la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, el Ayuntamiento acordará la estimación o la denegación de la aprobación inicial del programa en el plazo máximo de un mes.

3.- El acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico con acompañamiento de un extracto de sus contenidos entre los que se incluirá, como mínimo, la identificación del ámbito, su clasificación y

calificación, la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

4.- La aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del ámbito correspondiente.

2. PROPUESTAS JURÍDICO-URBANÍSTICAS DEL PAU

2.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referido a la vega del Urumea define dentro del ámbito MA.07 Portutxo, dos subámbitos diferenciados, identificados como MA.07.1 Apostolado y MA.07.2 Atorrasagasti.

El presente PAU propone una única Unidad de Ejecución para el desarrollo urbanístico del subámbito MA.07.1 Apostolado, que coincide con la delimitación de la actuación integrada AAI.I.15.

La expresión gráfica de dicha Unidad de ejecución queda reflejada en el plano II.1. denominado "DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN", incluido en el documento C "Documentación Gráfica" del Anexo: Anteproyecto de Urbanización.

En conclusión, el presente P.A.U. propone una única unidad de ejecución en el conjunto de la actuación integrada AAI.I.15, siendo coincidentes ambas delimitaciones.

2.2 RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se establece como sistema de actuación el SISTEMA DE CONCERTACIÓN, estipulando un régimen de iniciativa privada.

2.3 CONVENIO DE CONCERTACIÓN

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 160.2 de la LSPV, la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en junta de concertación.
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

Todo ello sin perjuicio que, de conformidad con lo prevenido en el art. 160.5 de la LSPV, no será precisa la constitución de junta de concertación en el supuesto que la totalidad de la superficie privada afectada finalmente recayese sobre un único propietario.

2.4. PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Con el objetivo de una justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución, la junta de concertación será la encargada de llevar a cabo el Proyecto de Reparcelación.

Los artículos 42 a 49 de la LSPV definen las características de los distintos proyectos de reparcelación.

Para ello, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 de la LSPV, una vez firmado el Convenio de Concertación señalado en el apartado anterior, los propietarios dispondrán de un mes para constituirse en junta de concertación mediante escritura pública.

La constitución de la junta será publicada en el Boletín Oficial de Guipúzcoa y notificada de forma fehaciente de forma individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, concediéndoles un mes de plazo para adherirse a ella, transcurrido el cual sin que se adhieran, se entenderá que renuncian a su participación.

El Proyecto de Reparcelación se someterá a la aprobación inicial de la Junta de concertación en el plazo máximo de doce meses desde su constitución en escritura pública.

Dicho documento de reparcelación se aprobará inicialmente por la Junta por la mayoría absoluta de las cuotas de propiedad incorporada y se expondrá al público mediante anuncio en el B.O.G. y se notificará a todos los propietarios. Concluido el trámite de información pública, el Proyecto de Reparcelación se elevará en el plazo de un mes al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián

para su Aprobación definitiva, previa resolución de las alegaciones que en el período de información pública y audiencia puedan producirse.

No obstante, no será precisa la constitución de la Junta de Concertación en el supuesto que la propiedad recaiga sobre un único propietario.

Igualmente, en tal caso, la propuesta de convenio y el documento de reparcelación podrán adoptar las formas simplificadas en tal caso previstas por la Ley 2/2006 de continua referencia.

La LSPV establece las condiciones de la junta de concertación en los artículos 161 a 163 que se reproducen a continuación:

Artículo 161.– Constitución de la junta de concertación e incorporaciones.

1.– Una vez elegido el sistema de concertación y firmado el convenio, los propietarios dispondrán de un mes para constituirse en junta de concertación, mediante escritura pública.

2.– La constitución de la junta será publicada por ésta en el boletín oficial del territorio histórico y notificada de forma fehaciente de forma individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, concediéndoles un mes de plazo para adherirse a ella, transcurrido el cual se entenderá que renuncian a su participación.

3.– También podrán incorporarse a la junta las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución, cuando así lo acuerde la junta y en los términos que la misma establezca. Para su selección, en todo caso, deberán seguirse los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública.

Artículo 162.– Carácter de la junta de concertación.

1.– Las juntas de concertación que se constituyan tendrán el carácter de agrupaciones de interés urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico en los casos en que el sistema de actuación sea el de concertación, y como tales deberán inscribirse en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

2.– Los cargos del órgano rector de la junta recaerán necesariamente en personas físicas, y formará parte de él un representante del ayuntamiento, en todo caso.

3.- *Contra los acuerdos de la junta de concertación podrá interponerse recurso de alzada ante el ayuntamiento.*

Artículo 163.- Naturaleza jurídica. Funciones y fines de la junta de concertación.

1.- *La junta de concertación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar.*

2.- *La junta de concertación asumirá la ejecución del planeamiento y será directamente responsable frente al ayuntamiento de la ejecución completa de la urbanización de la unidad de ejecución, así como del cumplimiento de las restantes cargas urbanísticas de la actuación, repercutiendo los gastos correspondientes a la totalidad de los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.*

3.- *Para el cumplimiento de sus fines, la junta de concertación ostentará las siguientes facultades y prerrogativas públicas:*

a) *Formular la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la unidad. La reparcelación, que tendrá en todo caso el carácter de reparcelación forzosa, se aprobará inicialmente por la junta por la mayoría absoluta de las cuotas de propiedad incorporada y se expondrá al público mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y se notificará a todos los propietarios. Corresponderá en todo caso al ayuntamiento la aprobación definitiva del proyecto, previa resolución de las alegaciones que en el periodo de información pública y audiencia puedan producirse.*

b) *Exigir de los propietarios de la unidad las cantidades correspondientes, que podrán ser objeto de vía de apremio por el ayuntamiento.*

c) *Las demás que esta ley prevé a favor del agente urbanizador.*

4.- *Las juntas de concertación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en la ley. Cuando resultara necesario para la ejecución de las obras u otros trabajos relacionados con la ejecución del plan, la administración municipal podrá imponer a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones temporales precisas.*

2.5. PLAZO PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES RESULTANTES

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que abarcará el conjunto de la unidad de ejecución, que deberá detallar y completará la programación de las obras que comprenda con la precisión suficiente, y que deberá ser presentado para su aprobación inicial en el plazo máximo de veinticuatro meses a partir de la aprobación definitiva del presente documento. El Proyecto de Urbanización podrá estar estructurado en una parte de "Movimiento de Tierras y Consolidación del Terreno" y en otra parte de "Redes Urbanas y Urbanización".

El Proyecto de Urbanización y sus actuaciones deberán realizarse de forma coordinada con los criterios y obras previstas en el "Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea", desarrollado mediante el "Proyecto de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por el barrio de Martutene en San Sebastián", promovidos por "URA. Agencia Vasca del Agua", cuya ejecución ya se ha iniciado en el momento de la redacción del presente P.A.U. Asimismo, las obras de urbanización del ámbito deberán coordinarse con las obras de la actuación hidráulica consistente en la ejecución por URA de un depósito de tormentas/estación de bombeo, cuyo proyecto ya se encuentra redactado y promovido igualmente por "URA. Agencia Vasca del Agua".

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes y en cualquier caso al referido "Proyecto de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por el barrio de Martutene en San Sebastián", en el caso de que las obras promovidas por URA se ejecuten con anterioridad a las del resto del ámbito.

Se prevé una única fase de intervención/ urbanización, a desarrollarse en 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, pudiendo simultanearse la urbanización y la edificación cuando así sea técnicamente necesario y respetando la legalidad vigente.

En el plano II.3. FASES DE DESARROLLO del ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN se especifica gráficamente la fase.

Si por causas suficientemente razonadas no pudieran cumplirse estos plazos, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián podrá conceder la prórroga necesaria mediante la revisión de los correspondientes plazos. En todo caso, procederá la suspensión de los plazos arriba fijados en aquellos supuestos en que el inicio y/o la paralización de las obras programadas obedeciese a resoluciones administrativas o judiciales que ordenen o conlleven la paralización, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción y en concreto a la ejecución de esta actuación, las inundaciones y otras circunstancias análogas ajenas a la voluntad del promotor.

Se prevé que la ejecución de la edificación se desarrolle posterior ó simultáneamente con las obras de urbanización.

Cada solar o parcela de edificación contará con un único Proyecto de Edificación e incluirá, en su caso, la urbanización de la parte de la parcela privada no ocupada por la edificación emergente hasta la impermeabilización.

2.6. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

La LSPV en el artículo 154-Contenido jurídico-urbanístico y apartado (e), hace referencia a la localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generales para la ordenación conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

Las parcelas de cesión obligatoria y gratuita suponen las dotaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente en el marco de la ordenación pormenorizada y son las siguientes:

| | parcela | m2 |
|---|---------|--------------|
| <i>Espacios Libres Urbanos</i> f.10.1/MA.07 | | 1.500 |
| <i>TOTAL</i> | | 1.500 |
| <i>Espacios Libres Urbanos Comunes</i> f.20.1/MA.07 | | 1.470 |
| <i>TOTAL</i> | | 1.470 |
| <i>Redes Viarias: Carreteras</i> e.10.1/MA.07 | | 4.064 |
| <i>TOTAL</i> | | 4.064 |
| TOTAL | | 7.034 |

En el plano I.6 "ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA" se especifican las parcelas indicadas y se refleja lo dispuesto por el P.G.O.U. relativo a la ordenación pormenorizada.

Se concreta que la obra hidráulica a ejecutar por URA se ubica en el límite Norte del ámbito y supondrá la instalación de un tanque de tormentas en

parte de los terrenos del ámbito, concretamente en la subzona f.20.1/MA.07.1 que afecta a la parcela 105 del ámbito.

2.7. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los propietarios del suelo deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián el 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

Sin perjuicio de que debe ser el documento de Reparcelación el que fije la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se efectúa una primera estimación de la edificabilidad ponderada teniendo en cuenta los coeficientes de ponderación resultantes (punto 2.D) del capítulo 3.1. *Estudio de viabilidad económico-financiera del Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del P.G.O.U. de San Sebastián* (reiterando que debe ser la Reparcelación quien lo determine). Considerando que el uso terciario en edificación exenta es el característico en el subámbito, se otorga a éste el coeficiente 1, adaptando el resto de ellos de forma proporcional:

| Uso | *Coef. Pond. P.G.O.U. | Coef. Pond. Terciario Característico |
|------------|-----------------------|--------------------------------------|
| VL | 3,39 | 3,11 |
| VPO | 1 | 0,92 |
| VT | 2,94 | 2,70 |
| TERCIARIO | 1,09 | 1,00 |
| APARC. VL | 0,7 | 0,64 |
| APARC. VPO | 0,5 | 0,46 |
| APARC. VT | 0,6 | 0,55 |
| APARC. TER | 0,4 | 0,37 |

* Estudio de viabilidad económico-financiera del Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del P.G.O.U. de San Sebastián.

En correspondencia con dichos coeficientes, se obtiene una edificabilidad ponderada total de 17.954,6 m²(pon) en el subámbito.

Se **estima** que los propietarios del suelo deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián:

17.954,6 m²(pon) x 0,15 = **2.693,19 m²(pon)**

El **Proyecto de Reparcelación** será el encargado de determinar y concretar la localización final de la cesión obligatoria, no obstante, el presente PAU prevé su posible localización en las siguientes parcelas:

VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL (VPO)
Parcela a.30.1/MA.07/VPO-1

VIVIENDA TASADA MUNICIPAL EN REGIMEN GENERAL (VT)
Parcela a.30.2/MA.07/VT-1

VIVIENDA LIBRE (VL)
a.30.5/MA.07/VL-3

2.8. ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente declara fuera de ordenación las construcciones existentes en el subámbito MA.07.1 Apostolado, situadas principalmente junto al río Urumea y el Colegio El Apostolado, definidas en el plano I.7 "ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN".

En concreto:

-Colegio Apostolado del Sagrado Corazón de Jesús.

- Caseta de la puerta de entrada del noviciado del Apostolado del Sagrado Corazón de Jesús.
- Villa Manila.
- Pabellones de Apostolado 20-22 (Carrocerías José Plaza, etc.).

Estos edificios quedarán sujetos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística y en los proyectos hidráulicos que afectan a la vega del Urumea, debiendo coordinarse con el Proyecto de Urbanización.

No se tiene constancia en el momento de la redacción de este PAU de que en los elementos declarados fuera de ordenación existan ocupantes legales de vivienda habitual acreedores del derecho de realojo, sin perjuicio de que lo anterior pueda ser acreditado.

En el período de Alegaciones se han identificado nuevos elementos privados (campanario y porche de la iglesia) que, aunque no se encuentran declarados expresamente fuera de ordenación por el planeamiento, se encuentran sobre una parcela destinada a espacios libres de titularidad pública.

Conforme a los informes técnicos municipales, dicha situación se deberá aclarar durante el procedimiento correspondiente a la tramitación del Proyecto de Urbanización del ámbito.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional 2ª.1.b) no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, resulten adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

Todo ello se entiende, sin perjuicio de los acuerdos que pudieran alcanzarse entre el promotor y los titulares de derechos.

No obstante lo antedicho, la concreción definitiva de la parcela sobre la que, en su caso, habrá de ser materializado un derecho vendrá determinada, una vez se proceda a la acreditación fehaciente de tal derecho por parte de los posibles beneficiarios, en el documento de propuesta de convenio que será objeto de incorporación al proyecto de reparcelación del ámbito y al resultado que presente tal proceso de acreditación y/o comprobación y las propias características técnicas que presenten las parcelas inicialmente asignadas a tal fin.

En el ámbito existen actividades económicas en funcionamiento que el Planeamiento ha determinado como radicalmente incompatibles con la nueva ordenación y, por tanto, deberá procederse en la forma legalmente prevista y con las indemnizaciones pertinentes a su traslado o extinción.

A continuación, se relacionan las actividades incompatibles con la ordenación de la actuación urbanística, sin perjuicio de la pertinente acreditación de dicha circunstancia:

- 1. Talleres J. Plaza, C.B.**, situada en la C/Apostolado nº 22, cuya extinción parcial correspondiente a 40 m² de 195,07, ha sido valorada en 30.000€ según el *"Convenio de Resolución parcial del derecho de arrendamiento y de la extinción parcial de la actividad desarrollada por TALLERES J. PLAZA, C.B. en una porción de 40 m²(t) del local o nave cerrada situada en la calle Apostolado nº 22, afectado por las obras hidráulicas previstas en el Proyecto de Defensa contra inundaciones del Río Urumea en Martutene. Segunda fase"*, de 17 de octubre de 2018.

Además, parte de las instalaciones forman parte del subámbito Apostolado, pero fuera de los terrenos afectados por el Proyecto de Defensa contra las inundaciones, por lo que deberá indemnizarse igualmente dicha parte. Tomando como referencia los valores

resultantes del Convenio descrito, resulta un valor aproximado de 116.302,5 € en concepto de contraprestación económica total por la resolución parcial del derecho de arrendamiento y la extinción parcial del resto de la actividad. En cualquier caso, será el proyecto de Reparcelación el que concrete la cantidad exacta a indemnizar.

- 2. Instalación fotovoltaica Ronico Multiservicios, S.L.**, situada en la C/Apostolado nº 20, cuya extinción ha sido valorada en 37.572,18€ según el *"Convenio de Adquisición por el Ayuntamiento de San Sebastián del local o nave cerrada situado en la calle Apostolado nº 20, propiedad de D. Juan Francisco Niño Soler y Dª Nuria Vegas Aguirre, afectado por las obras hidráulicas previstas en el Proyecto de Defensa contra inundaciones del Río Urumea en Martutene. Segunda fase"*, de 25 de mayo de 2018.

2.9. PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se entregarán al Ayuntamiento una vez terminadas y acordada por el Ayuntamiento su recepción, pudiendo recepcionarse parcialmente si el Ayuntamiento así lo considerara justificadamente.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, en el plazo establecido en el presente programa (apartado 2.5), los promotores de las mismas, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 198 de la LSPV, notificarán al Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián al menos con veinte días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición.

En el acta de recepción se recogerán las observaciones formuladas, en su caso, por el representante municipal.

Si el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián no hubiera formulado en dicha acta de recepción observaciones en relación con la ejecución material de los trabajos o no hubiera asistido, procederá a recepcionar la urbanización en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de la solicitud de recepción regulada en el apartado primero, excepto en el supuesto de que en dicho plazo, de forma expresada y motivada, manifieste sus reservas para proceder a la recepción por la inadecuación de las obras al proyecto aprobado.

Si el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián hubiese formulado observaciones en el acta de recepción o hubiera manifestado sus reservas conforme al apartado anterior, se abrirá un período de negociaciones para la determinación conjunta entre los promotores y el Ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización.

Dichas determinaciones en ningún caso podrán implicar o afectar a elementos de obra o aspectos no previstos en el proyecto de urbanización.

Una vez determinadas las condiciones para que el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián proceda a la recepción y ejecutados, en su caso, los trabajos complementarios o de remate convenidos, los promotores solicitarán formalmente al Ayuntamiento la recepción de la urbanización, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de dicha solicitud.

La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes.

3. ESTRUCTURA PARCELARIA Y RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

La estructura parcelaria del ámbito de 12.458 m² de superficie objeto de ordenación se refleja en el plano I.4. ESTRUCTURA PARCELARIA. No obstante, corresponde al posterior y preceptivo Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución la precisa y concreta definición y justificación del carácter computable de las superficies incluidas en la misma, a los efectos de la correspondiente equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la acción urbanística.

A continuación, se enumeran los titulares de los bienes y derechos de los terrenos sitos en el subámbito MA.07.1 Apostolado, sin perjuicio de su acreditación fehaciente:

| Nº PARCELA CATASTRAL | PARCELA APORTADA PAU | APELLIDOS Y NOMBRE DEL PROPIETARIO | DIRECCIÓN POSTAL DE LA FINCA |
|----------------------|--|---|---------------------------------|
| 8494191 | 99b (VILLA GLORIA) | ITXASO ZABALEGUI ZUBILLAGA AMAIA SOROA JAUREGI IMANOL SOROA JAUREGI | C/APOSTOLADO Nº 13 |
| 8494197 | 100b (VILLA JUANITA) | ERLAIZ URQUIZU M ^º VICTORIA ERLAIZ URQUIZU M ^º LUISA | C/APOSTOLADO Nº 5 |
| 8494149 | 105 | AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN / DONOSTIAKO UDALA VÍA CONVENIO* | Calle APOSTOLADO Portal: 901 |
| 8494137 | 107b (VILLA MANILA) | AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN / DONOSTIAKO UDALA VÍA CONVENIO | C/APOSTOLADO Nº 24 |
| 8494150 | 108b NAVE EN JARDÍN IBAI ALDE (TALLERES) | NIÑO SOLER JUAN FRANCISCO VEGAS AGUIRRE NURIA | C/APOSTOLADO Nº 20-22 |

| | | | |
|---------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| | | IRIZAR ANSA ANTONIA | |
| | | AMBROSIO JIMÉNEZ ANTONIO | |
| | | PLAZA IRIZAR GUMERSINDA | |
| | | URDANGARÍN MÚGICA IGNACIO | |
| | | PLAZA IRIZAR M ^o JOSÉ | |
| | | AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN / DONOSTIAKO UDALA | |
| | 108b BODEGA EN CHALET IBAI ALDE | NIÑO SOLER JUAN FRANCISCO | C/APOSTOLADO N ^o 18 |
| | | VEGAS AGUIRRE NURIA | |
| | | AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN / DONOSTIAKO UDALA | |
| 8494192 | 112 b | INSTITUTO O CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DEL APOSTOLADO DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS | Calle EGUZKI EDER Portal: 012 |
| 8494193 | 114b (IGLESIA) | OBISPADO DE SAN SEBASTIÁN | P ^o DE MARTUTENE 53W |
| 8494052 | 115b | INVERSIONES SARGASTE, S.L. | P ^o DE MARTUTENE 53 |
| 8494071 | 118Bb VILLA AZELINE | AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN | C/APOSTOLADO N ^o 2 |
| | 125 | AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN | VIALES PÚBLICOS |

* si bien la propiedad del suelo corresponde al Ayto. de San Sebastián, la titularidad de los derechos de edificabilidad recae sobre "Invektra, XXI, S.L."

4. CARGAS

Las cargas de urbanización del ámbito comprenden los conceptos establecidos por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en su artículo 147. Dichas cargas se concretan en el Documento B ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA, y se resumen en los siguientes conceptos:

COSTE DE LA URBANIZACIÓN Y DERRIBOS:

- Obras de Urbanización del ámbito.
- Derribos (colegio y talleres).
- Participación en la Subestación Transformadora ST Martutene (2,95%).
- Separador hidrodinámico a colocar en la red de saneamiento.

GASTOS DE GESTIÓN E INDEMNIZACIONES

- Honorarios relativos a la redacción de proyectos y documentos de planeamiento, gestión y ejecución.
- Indemnizaciones por traslado o extinción de actividades, edificaciones e instalaciones a eliminar, identificados en el apartado 2.8 de la presente Memoria.
- Indemnizaciones por plantaciones existentes en el ámbito.

| | |
|--|-----------------------|
| COSTE DE LA URBANIZACIÓN Y DERRIBOS | 949.872,18 € |
| GASTOS DE GESTIÓN E INDEMNIZACIONES | 1.735.035,00 € |
| TOTAL | 2.684.907,18 € |

Tal y como se indica en el apartado relativo al régimen de ejecución, el Texto de Levantamiento Parcial de la Suspensión de la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián en la Vega del Urumea impone un régimen complementario de cargas (páginas 55 y 56). Así, conforme a lo dispuesto en el apartado **D** del punto **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución** del epígrafe **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**, del ámbito urbanístico **A.U. "MA.07 PORTUTXO" (Martutene)**, incluido en el Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares del Texto de Levantamiento Parcial de la Suspensión de la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián en la Vega del Urumea. (páginas 55 y 56), "los costes de obtención de los terrenos, edificaciones y

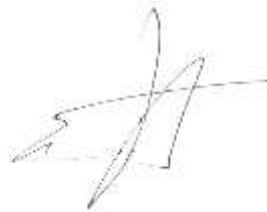
bienes afectados por las obras hidráulicas serán considerados como cargas de urbanización". Sin embargo, "los costes de ejecución y abono de la totalidad de las obras y actuaciones hidráulicas [...] serán financiados por la entidad competente en la materia (Agencia Vasca del Agua URA) y no serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en ellos".

Donostia - San Sebastián, Marzo 2021eko Martxoa

FRL ARQ S.L.P.



Fernando Ruiz Lacasa
arquitecto



Tomás A. Mingot Felip
abogado

DOCUMENTO B

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

ÍNDICE

DOCUMENTO B.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1. VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

A. COSTES

A.1. Coste de construcción de la edificación

A.2. Coste de la Urbanización

A.3. Gastos de Planeamiento y Gestión Urbanística

A.4. Indemnizaciones

B. INGRESOS

B.1. Valor de mercado

2. VALOR DEL SUELO

3. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

1. VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

La ordenación urbanística propuesta conlleva la ejecución de una serie de desarrollos, tanto edificatorios como de urbanización, estrechamente interrelacionados. De ahí que, a los efectos de evaluar su viabilidad económica resulte necesaria la evaluación de esa índole de los aprovechamientos previstos, así como la identificación de los costes de edificación y urbanización y demás indemnizaciones que dichos desarrollos requieren.

En todo caso, se trata de cifras estimativas y orientativas, pendientes de una mayor y progresiva concreción a través del Proyecto de Urbanización y de la Reparcelación.

Se plantea un apartado A de costes y otro apartado B de ingresos.

A. COSTES

A.1. Coste de construcción de la edificación

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

COSTE DE CONSTRUCCIÓN-PROMOCIÓN EDIFICACIÓN

4.000m²(t) USO RESIDENCIAL

| | | | | |
|----------|--------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|
| • 25 uds | 2.100 m ² (t) | VIVIENDA LIBRE | x 900 €/m ² (t)= | 1.890.000 € |
| • 8 uds | 800 m ² (t) | VPO | x 820 €/m ² (t)= | 656.000 € |
| • 8 uds | 800 m ² (t) | VIV. TASADA R.E. | x 850 €/m ² (t)= | 680.000 € |
| • 1 ud | 300 m ² (t) | A SUSTITUIR | x 900 €/m ² (t)= | 270.000 € |
| 36 plz | 1.723 m ² (t) | GARAJE LIBRE | x 300€/m ² (t)= | 516.900 € |
| • 10 plz | 469 m ² (t) | GARAJE VPO | x 300 €/m ² (t)= | 140.700 € |
| • 11 plz | 481 m ² (t) | GARAJE TASADO | x 300 €/m ² (t)= | 144.300 € |

Nota : el número de viviendas es orientativo, ya que no se establece en la ordenación pormenorizada; será "*el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda en el Plan General para esta tipología de parcela*".

5.000m²(t) USO TERCARIO

| | | | | |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------|
| • 5.000 m ² (t) | USO TERCARIO | x 550€/m ² (t) = | 2.750.000 € | |
| • 70 plz | 2.734 m ² (t) | GARAJE TASADO | x 300€/m ² (t)= | 820.200 € |

TOTAL COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....**7.868.100 €**

A.2. Coste de la Urbanización

Urbanización interna al U.E.U.7.1.1 APOSTOLADO

Coste de las obras de urbanización y derribos (colegio y taller), Teniendo en cuenta el coste de derribo del colegio.

Participación en la financiación de la Subestación Transformadora ST Martutene (2,95%).

Obras de Urbanización: PEM = 600.000 €; PEC = 714.000 €

Subestación Transformadora ST Martutene (2,95%) = 50.675 €

Derribos (colegio y talleres) = 101.197,18 €

Separador hidrodinámico = 84.000 €

TOTAL COSTE DE LA URBANIZACIÓN Y DERRIBOS **949.872,18 €**

A.3. Gastos de Gestión

Indemnizaciones (reajustes, traslados, por extinción de actividades, por derribos etc.), identificados en el apartado 2.8 de la memoria del PAU.

Honorarios (PAU, Proyectos de Urbanización y Derribos, Proyecto de Reparcelación, etc.).

Otros gastos.

Etc.

Honorarios documentos planeamiento y gestión y proyectos 135.035 €

Indemnizaciones edificaciones y actividades = 1.500.000

Indemnización Plantaciones ámbito = 100.000 €

TOTAL GASTOS DE GESTIÓN **1.735.035 €**

RESUMEN de COSTES

| | |
|--|------------------------|
| COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN..... | 7.868.100,00 € |
| COSTE DE LA URBANIZACIÓN Y DERRIBOS..... | 949.872,18 € |
| GASTOS DE GESTIÓN..... | 1.735.035,00 € |
| TOTAL COSTES..... | 10.553.007,18 € |

B. INGRESOS

B.1. Valor de mercado

Los valores medios en venta estimados de los productos inmobiliarios vinculados al régimen de promoción libre, son los citados por el Plan General de 2010:

| | |
|---|----------------------------|
| Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta": | 2.600 €/m ² (t) |
| Otros usos terciarios, en edificación exenta: | 1.200 €/m ² (t) |
| Anejo de vivienda de promoción libre: | 675 €/m ² (t) |
| Anejo de actividades económicas: | 575 €/m ² (t) |

Los precios máximos de venta de viviendas protegidas y de anejos vinculados a las mismas, son los resultantes de los criterios establecidos en las disposiciones legales reguladoras de las mismas:

| | |
|---|--------------------------------|
| Uso de vivienda de protección oficial de régimen general: | 1.411,37 €/m ² (t)* |
|---|--------------------------------|

* Dado que la ordenación pormenorizada no ha concretado el número de viviendas previstas en cada parcela, el módulo definitivo deberá concretarse, en su caso, en el Proyecto de Reparcelación, conforme al criterio que se adopte.

| | |
|---|-------------------------------|
| Uso de vivienda tasada municipal de régimen especial: | 2.352,25 €/m ² (t) |
| Anejos vinculados a VPO régimen general: | 651,72 €/m ² (u) |
| Anejos vinculados a vivienda tasada municipal: | 678,87 €/m ² (u) |

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

VALOR DE VENTA

12.458 m²(t)

42 uds 4000m²(t) USO RESIDENCIAL

| | | | | |
|----------|--------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|
| • 25 uds | 2.100 m ² (t) | VIVIENDA LIBRE | x 2.600 €/m ² (t)= | 5.460.000 € |
| • 8 uds | 800 m ² (t) | VPO | x 1.411,37€/m ² (t)= | 1.129.096 € |
| • 8 uds | 800 m ² (t) | VIV. TASADA R.E. | x 2.352,25€/m ² (t)= | 1.881.800 € |
| • 1 ud | 300 m ² (t) | VIV. A SUSTITUIR | x 2.600 €/m ² (t)= | 780.000 € |
| • 36 plz | 1.723 m ² (t) | GARAJE LIBRE | x 675€/m ² (t)= | 1.163.025 € |
| • 10 plz | 469 m ² (u) | GARAJE VPO | x 651,72€/m ² (u)= | 305.657 € |
| • 11 plz | 481 m ² (u) | GARAJE TASADO | x 678,87 €/m ² (u)= | 326.536 € |

Nota : el número de viviendas es orientativo, ya que no se establece en la ordenación pormenorizada; será "*el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda en el Plan General para esta tipología de parcela*".

5.000m²(t) USO TERCIARIO

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|---|--------------------|
| • 5.000m ² (t) | USO TERCIARIO | x 1.200€/m ² = | 6.000.000 € |
| • 70 plz | 2.734 m ² (t) | GARAJE TERCIARIO x 575€/m ² (t)= | 1.572.050 € |

TOTAL VALOR EN VENTA..... **18.618.164 €**

2. VALOR DEL SUELO

El valor de repercusión del suelo es uno de los componentes del precio máximo de venta. La determinación de dicho valor de repercusión sobre la edificabilidad destinada a los distintos usos proyectados en el subámbito a estudio, responde entre otros, a los siguientes criterios:

1. Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre); conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

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

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.
La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40; VPO de 1,28; uso industrial de 1,45 y del uso de equipamiento privado 1,50.
- Valor de costes: Coste de construcción, Coste de urbanización, Gastos de cesión, Gastos de gestión, Gastos de indemnizaciones.

2. Por otro, la expresa consideración de que el valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y a los anejos de las mismas no sea en ningún caso superior al máximo posible en cada caso conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

Ese análisis comparado da lugar a las consideraciones siguientes:

*Vivienda de protección oficial de régimen general:

- Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones específicas reguladoras de esas viviendas (20 % del precio máximo de venta establecido en la Orden de 3 de noviembre de 2010): **282,27 €/m²(t)**
- Valor de repercusión del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en el Reglamento de valoraciones de 2011, de acuerdo con el método residual estático:

$$[1.411,37 \text{ €/m}^2(\text{t}) : 1,28] - 820 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 282,63 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

La evaluación comparada de dichos resultados da pie a concluir que el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de la aplicación de unos y otros criterios es básicamente coincidente.

*Vivienda tasada municipal de régimen especial:

- Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones específicas reguladoras de esas viviendas (25 % del precio máximo de venta establecido en la Orden de 3 de noviembre de 2010): **586,06 €/m²(t).**
- Valor de repercusión del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en el Reglamento de valoraciones de 2011, aplicados en las condiciones expuestas en el anterior apartado B:

$$[2.352,25 \text{ €/m}^2(\text{t}) : 1,40] - 850 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 830,18 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

La evaluación comparada de dichos resultados da pie a concluir que el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de la aplicación de los criterios establecidos en ese Reglamento es considerablemente superior al resultante de la aplicación de aquellas disposiciones específicas.

En esas circunstancias, resulta procedente la utilización del primero de esos valores de repercusión a los efectos de la determinación del correspondiente coeficiente de ponderación, dado que la aplicación del segundo supondría la puesta en crisis de algunos de los componentes principales de los citados anejos, como son los asociados al precio máximo de venta de los mismos, y a las afecciones asociadas a ese precio.

* Anejos vinculados a las distintas modalidades de viviendas, actividades económicas, etc.

Se propone el mantenimiento de los coeficientes de ponderación de usos establecidos para esos anejos en el Plan General de 2010, así como de los referentes económicos de determinación de los mismos.

Los criterios anteriores son objeto de una concreta salvedad referida a los *anejos asociados a las viviendas tasadas municipales*. Así, para que las mismas puedan ser computables a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida previsto en la vigente legislación urbanística, es necesario que *sus referentes económicos sean coincidentes con los de la vivienda de protección oficial tasada (autonómica)*. De ahí que para la edificabilidad asociada a todos esos anejos se determine un único coeficiente de uso, coincidente con el establecido para los vinculados a esas últimas viviendas.

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

| | Vv €/m2 | K | Vc €/m2 | VRS €/m2 | Sup. m2 | TOTAL |
|------------------|------------|------|------------|-------------|------------|-------------|
| VIVIENDA LIBRE | 2.600 | 1,40 | 900 | 957,14 | 2.100 | 2.010.000 € |
| VIVIENDA A SUST. | 2.600 | 1,40 | 900 | 957,14 | 300 | 287.142 € |
| GARAJE LIBRE | 675 | 1,40 | 300 | 182,14 | 1.723 | 313.832 € |
| VPO | - | - | - | 282,27 | 800 | 225.816 € |
| GARAJE VPO | 651,72 | 1,28 | 300 | 209,16 | 469 | 98.094 € |
| V. TASADA R.E. | - | - | - | 586,06 | 800 | 468.848 € |
| GARAJE V.TASADA | 678,87 | 1,40 | 300 | 184,91 | 481 | 88.940 € |
| USO TERCARIO | 1.200 | 1,50 | 550 | 250 | 5.000 | 1.250.000 € |
| GARAJE TERCARIO | 575 | 1,50 | 300 | 83,33 | 2.734 | 227.833 € |
| | | | | | | 4.970.505 € |

Atendiendo a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, el valor del suelo asciende a 4.224.929,25 €

Descontando el gravamen urbanístico correspondiente al subámbito, resulta:
COSTE DE LA URBANIZACIÓN Y DERRIBOS.....949.872,18 €
GASTOS DE GESTIÓN.....1.735.035,00 €
Por lo cual el valor bruto del suelo queda determinado en
Valor del suelo (Vs) **1.540.022,07 €**

3. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

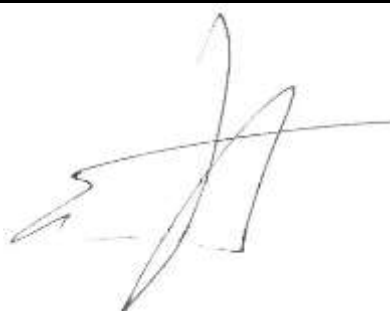
En consecuencia, y a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo resultante, la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan viables económicamente.

Donostia - San Sebastián, Marzo 2021eko Martxoa

FRL ARQ 14 07



Fernando Ruiz Lacasa
arquitecto



Tomás A. Mingot Felip
abogado

DOCUMENTO C

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE

DOCUMENTO C.
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. Objeto de este documento.
2. Consideraciones generales.
3. Actuaciones urbanísticas objeto de consideración en este documento.
Parámetros urbanísticos.
4. Estimación de los ingresos municipales previstos.
5. Estimación de los gastos municipales resultantes.
6. Conclusiones resultantes.

1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22.4 del 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; artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes; los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Eso requiere, entre otros extremos, la cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Esa memoria tiene, por lo tanto, los dos objetivos siguientes:

- * Por un lado, analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:
 - Los costes de ejecución, implantación y mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios.
 - Los ingresos municipales estimados.

- * Por otro, el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Elaborado en ese contexto, el objeto de este documento es el de, cumpliendo el citado requisito legal, dar respuesta a esos objetivos y analizar esas cuestiones.

2. CONSIDERACIONES GENERALES.

En atención a la naturaleza y a los objetivos generales de este proyecto, se adecuan y actualizan las previsiones que en su momento se establecieron en el documento "4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera. Programa de Actuación" del Plan General de 2010, sin que resulte necesaria su reiteración en este momento. Eso, sin perjuicio de su reajuste en lo referente a la cuantificación de los desarrollos residenciales, de actividades económicas, etc., en atención a las previsiones ahora planteadas, sin que ese tipo de ajustes tengan particular relevancia en el análisis objeto de este documento.

En todo caso, esas previsiones se complementan en los términos expuestos en los siguientes epígrafes de este documento. También se han actualizado los datos económicos (IBIs, etc.) partiendo de la documentación entregada por el Ayuntamiento en julio de 2019.

3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTE DOCUMENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el **Subámbito "MA.07.1 Apostolado"** y en concreto, en las actuaciones de reforma y renovación urbana previstas en el citado subámbito "MA.07.1 Apostolado", dentro del ámbito "MA.07 Portutxo".

Esas actuaciones se corresponden con los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Algunos de los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza a tener en cuenta en lo referente a esas actuaciones urbanísticas son los siguientes:

A.- Subámbito "MA.07.1 Apostolado":

* Viviendas y actividades:

- Número total de nuevas viviendas resultantes en el subámbito:
.....42 viv.
(aprox.)

Nota: En relación con el número máximo de viviendas, la ordenación pormenorizada no regula directamente el número por parcela, sino que establece que el número de viviendas será *"el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda en el Plan General para esta tipología de parcela"*.

- Edificabilidad terciaria proyectada:5.000 m²(t)
- * Población:
 - Estimada en las nuevas viviendas proyectadas en el subámbito "MA.07.1 Apostolado:..... 108 hab.
- * Dotaciones públicas ordenadas:
 - Espacios libres
 - . Ajardinados:..... 1.470 m²
 - . Pavimentados:..... 1.500 m²
 - Otros usos dotacionales (viario, etc.):4.064 m²

Condicionantes generales de los desarrollos urbanísticos proyectados en el subámbito urbanístico.

En atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- * El subámbito urbanístico afectado por esos desarrollos urbanísticos está totalmente integrado en la trama urbana existente en la vega del Urumea, conformada como un continuo urbano por, entre otros, los barrios de Martutene y Loiola. Eso implica la proyección y ejecución de esos desarrollos en condiciones que conllevan, entre otros extremos:
 - Su apoyo en infraestructuras, redes y servicios públicos generales existentes en ese medio urbano que, en su caso, han de ser objeto de complementos y mejoras, pero no de nueva creación.
 - Contar con el servicio prestado por el transporte público actual, al estar emplazados en el actual trazado-recorrido del mismo, sin que resulte necesaria la creación de nuevos servicio o líneas de esa naturaleza.
 - Minimizar los gastos de mantenimiento de las citadas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, así como los de prestación de dichos servicios.

- Incrementar y racionalizar la utilización de esas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, y, con ello, optimizar y racionalizar su rendimiento económico.
- * Responden a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc. acordes con las características urbanas del entorno del que forman parte, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano denso y compacto.
- * Se prevé la ejecución de los desarrollos urbanísticos en condiciones que conlleven la consideración del conjunto de las cargas de urbanización resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas a dichos desarrollos (excluido el 15 % correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal).

La ejecución y el abono de esas cargas no tiene, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

- * Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).
- * Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento de los equipamientos públicos proyectados, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.
- * Se prevé la ejecución y finalización de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el ámbito "MA.07 Portutxo" en un plazo de ocho (8) años contados desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS.

1.- Introducción.

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, las de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

Frente a ello, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc. De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente. La excepción a ese planteamiento general está conformada por los concretos ingresos de la primera modalidad objeto de consideración en el siguiente apartado.

Además, del conjunto de los ingresos de esa segunda modalidad no son objeto de consideración en este análisis los asociados, entre otros, a la tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil, en la medida en que no resulta posible su cuantificación económica en este momento. En todo caso, los ingresos de esa naturaleza contribuirán a garantizar el mantenimiento de los referidos servicios urbanos, por encima de la garantía que a esos efectos suponen los ingresos que sí se evalúan a ese respecto.

Complementariamente, cabe apuntar que la estimación de los ingresos y gastos resultantes se realiza a partir de la consideración de las particularidades propias de la ordenación urbanística de los desarrollos existentes y proyectados en el subámbito urbanístico afectado, y de sus condicionantes económicos. La única salvedad a ese respecto es la relacionada con los ingresos derivados del Impuesto de Actividades Económicas, para cuyo cálculo se toman como referencia ratios municipales globales.

2.- Ingresos corrientes vinculados a los nuevos desarrollos proyectados en el subámbito "MA.07.1 Apostolado"

A.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese Impuesto en el caso que ahora nos ocupa, en atención a sus características y condicionantes se toman como referente los valores de las ponencias catastrales vigentes para este ámbito (2016) junto con los del Estudio Económico-Financiero, resultando unos valores medios aproximados por vivienda de:

- Vivienda libre 326,10 €/viv./año x 26 viviendas = 8.478,6 €
- Aparcamiento VL 35,88 €/viv./año x 26 viviendas = 932,88 €

- Vivienda Tasada 284,42 €/viv./año x 8 viviendas = 2.275,36 €
- Trastero VT 6,22 €/viv./año x 8 viviendas = 49,76 €
- Aparcamiento VT 32,30 €/viv./año x 8 viviendas = 258,40 €

- Vivienda Protegida 218,31 €/viv./año x 8 viviendas = 1.746,48 €
- Trastero VP 4,75 €/viv./año x 8 viviendas = 38,00 €
- Aparcamiento VP 32,30 €/viv./año x 8 viviendas = 258,40 €

Ingresos totales: 14.037,88 €

Considerando un único valor, asimilando todas las viviendas y garajes a los existentes en la calle Apostolado 2, de 1980, obtendríamos el siguiente ingreso medio asciende a:

- * Vivienda: 242,80 €/viv./año.
- * Aparcamiento:20,98 €/viv./año.
- * Total: 263,78 €/viv./año.

263,78 €/viv./año x 42 viv. = 11.078,76 €/año, valor algo menor debido a los coeficientes de depreciación que resultan por ser locales de 1980 y de la no consideración de los trasteros correspondientes a las Viviendas Protegidas y Tasadas.

A ese ingreso se ha de añadir el referente al techo destinado a actividades económicas. Tomando como referencia la zona W de la ponencia de valores del catastro, se obtendría un valor de 6.664,53, superior a los 3.156,27 € correspondientes a la cuantía actual correspondiente a la edificación situada en Paseo de Martutene 53 (antiguo colegio en desuso).

TOTAL INGRESOS I.B.I. = 14.037,88 €/año + 6.664,53 €/año = **20.702,41 €/año**

B.- Impuesto sobre vehículos (I.V.).

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación. Por un lado, un ratio de 1 vehículo/viv. Por otro, un importe anual medio del impuesto de 90 €/vehículo. Teniendo en cuenta que el valor varía según los caballos fiscales y no es posible determinar los vehículos que residirán en la zona y teniendo en cuenta que la mayoría de los vehículos se encuentran en las escalas de caballos entre 9-11,99 (85,78€) y 12-13,99 (146,09 €) se ha estimado una cantidad de 90 €/vehículo, considerando un dato cerca del mínimo, para no inflar la cifra de ingresos.

Eso implica unos ingresos medios de 90 €/viv./año.

$$90 \text{ €/viv./año} \times 42 \text{ viv. aprox.} = \mathbf{3.780,00 \text{ €/año}}$$

C.- Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios de:

- * Vivienda con 2 habitantes: 212,76 euros/año.
- * Vivienda con 3 habitantes: 260,77 euros/año.

Dado que hasta la realización de los correspondientes proyectos de las nuevas edificaciones no será posible determinar el número de habitaciones de cada vivienda, se toma como referencia el importe más desfavorable: 2 habitaciones..... 212,76 euros/año.

$$212,76 \text{ €/viv./año} \times 42 \text{ viv. aprox.} = \mathbf{8.935,92 \text{ €/año}}$$

D.- Impuesto sobre Actividades Económicas (I.A.E.).

La consideración conjunta de, por un lado, los ingresos resultantes de ese impuesto en el presupuesto del año 2011 (último liquidado), y, por otro, el techo total de municipio vinculado a actividades económicas [2.236.687 m²(t) según el vigente Plan General] da pie a estimar un ingreso medio de 3,43 €/m²(t)/año.

La aplicación de ese importe medio en el caso que ahora nos ocupa da lugar a unos ingresos anuales de:

$$5.000 \text{ m}^2(\text{t}) \times 3,43 \text{ €/m}^2(\text{t})/\text{año} = \mathbf{17.150 \text{ €/año.}}$$

E.- Determinación de ingresos perdidos

Sin perjuicio de la valoración que resulta del proyecto de expropiación de los bienes y derechos afectados por las obras hidráulicas previstas en el Río

Urumea - Segunda fase - c1601783, se estima una pérdida de ingresos correspondiente a una vivienda (Villa Manila) y un taller. Teniendo en cuenta que dos chalets del ámbito (Villa Gloria y Villa Juanita) soportan un I.B.I. de 683,16 € y 434,11 € respectivamente, se estimará un valor medio para Villa Manila de 560 €:

560€ (I.B.I.)

180,00€ (I.V.)

425,52€ (Tasas de suministro de agua)

350,00€ (I.A.E.)

TOTAL: 1.515,52€/año

F.- Ingresos resultantes.

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a las siguientes conclusiones en lo referente a la estimación de los ingresos:

49.052,81€/año

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES.

1.- Gastos vinculados a los nuevos desarrollos proyectados en el subámbito "MA.07.1 Apostolado"

En atención a lo expuesto, los gastos a considerar en este momento son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta a los nuevos desarrollos planteados. En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (remodelación del viario; espacios libres; infraestructuras de servicios urbanos; etc.).

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en el subámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.

B.- Costes de implantación y mantenimiento del servicio de transporte público.

El conjunto del ámbito Portutxo (y, por lo tanto, también el citado subámbito y las parcelas sujetas a actuaciones de dotación) en el corredor configurado por las actuales redes de transporte público que transcurren por ese entorno (autobuses urbanos e interurbanos por el Paseo de Martutene; ferrocarril de cercanías de ADIF).

Debido a ello, las infraestructuras y el servicio de transporte público actualmente existentes son adecuados para dar servicio al desarrollo urbanístico previsto en los referidos subámbito y parcelas, sin que la ejecución de éstos requiera la mejora o complementación de aquél.

Eso hace que la ejecución de ese desarrollo no tenga impacto añadido alguno sobre la hacienda pública municipal en lo referente a dicha cuestión.

Es más, la ejecución de dichos desarrollos puede contribuir a optimizar y racionalizar, incluso económicamente, el servicio actual de transporte público.

C.- Costes de mantenimiento de los espacios libres proyectados:

* Espacios libres pavimentados.

El espacio libre ordenado se corresponde con, básicamente, el previsto junto a la iglesia del Apostolado. Se prevé su tratamiento mediante soluciones de urbanización que conllevan su pavimentación. Tiene una superficie aproximada de 1.500 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de [2,67 €/m²/año].

4.005,00 € /año

* Espacios libres ajardinados.

Tienen una superficie aproximada de 1.470 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de [0,78 €/m²/año].

1.146,60 € /año

D.- Costes de mantenimiento del sistema viario:

Sistema viario de coexistencia.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un sistema viario como ese en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 2 €/m²/año.

Dado que la superficie total de ese tipo de sistema viario es de 4.064m², el coste total de mantenimiento se estima en:

8.128 €/año

E.- Arbolado.

Se estima la existencia y/o plantación de un total aproximado de 105 árboles (existentes + nuevos).

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 20 €/árbol/año.

Eso supone un coste total de mantenimiento de **2.100 €/año**.

F.- Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

a) Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en la ciudad, y en función de la relación entre el nº de viviendas existente en Portutxo y el previsto en Apostolado, se estima un coste de mantenimiento de **5.428,30€/año**

b) Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de **5.626,41€/año**

c) Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de **9.905,66€/año** incluido el coste del consumo de agua en cuanto que recurso.

G.- Repercusión media total de los costes de mantenimiento.

Los datos expuestos en los anteriores apartados C, D, E y F suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento expuestos en ellos de:

36.339,97€/año

6. CONCLUSIONES RESULTANTES.

1.- Referentes al subámbito "MA.07.1 Apostolado":

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes 4 y 5 da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- * Estimación de los ingresos municipales asociados a los nuevos desarrollos proyectados en el subámbito "MA.07.1 Apostolado":

49.052,81€/año

- * Estimación de los gastos asociados a los nuevos desarrollos proyectados en el subámbito "MA.07.1 Apostolado":

36.339,97€/año

- * Los nuevos desarrollos proyectados conllevan, por lo tanto, el superávit que se expone a continuación:

$49.052,81€/año - 36.339,97€/año = 12.712,84€/año$

Donostia - San Sebastián, Marzo 2021eko Martxo

FRL ARQ ESTUDIO



Fernando Ruiz Lacasa
arquitecto



Tomás A. Mingot Felip
abogado