IKAZTEGIETAKO

A.I.U. EKIALDEA BERRIA *JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAREN*

URBANIZATZE JARDUKETA PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

DEL AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA *A.I.U. EKIALDEA BERRIA* DE IKAZTEGIETA

JUNIO de *2013ko EKAINA*

PROMOTOR / *SUSTATZAILEA*: AYUNTAMIENTO DE *IKAZTEGIETAko UDALA*

EQUIPO REDACTOR / *LANTALDE IDAZLEA*:

ASTAZALDI
arkitekturaestudioa

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

DEL AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA *A.I.U. EKIALDEA BERRIA* DE IKAZTEGIETA

JUNIO de 2013

INDICE GENERAL

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

ANEXO I. PROPUESTA DE REALOJO DE VIVIENDAS Y ACTIVIDADES.

DOCUMENTO Nº 2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

DOCUMENTO Nº 3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO Nº 4. PLANOS:

I. INFORMACION GENERAL.

II. REGIMEN URBANISTICO VIGENTE.

III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION.

IV. DETERMINACIONES JURIDICO-URBANISTICAS.

ASTAZALDI
arkitekturaestudioa

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

INDICE

1. Antecedentes.

2. Carácter, objeto y finalidad del Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Iniciativa de formulación del Programa.

4. Justificación de la necesidad y oportunidad del Programa. Tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora.

5. Marco general de elaboración del Programa.

6. Ambito del Programa.

7. Contenido material y formal del Programa.

8. Determinaciones técnico-urbanísticas del Programa. Anteproyecto de urbanización.

9. Determinaciones jurídico-urbanísticas del Programa.

10. Determinaciones económico-urbanísticas del Programa. Estudio de viabilidad económico-financiera.

11. Determinaciones reguladoras de la programación de las actuaciones previstas.

1. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta (P.G.O.U.I.) se aprobó definitivamente el 30 de marzo de 2010 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Entre los distintos ámbitos que delimita el reseñado documento de ordenación integral, se encuentra el Ambito Urbanístico 2 EKIALDEA, que alberga, entre otros, el nucleo edificatorio de más antigüedad del municipio de Ikaztegieta, situado al este de la carretera GI-2131 (antigua N-I) y las vías del ferrocarril que atraviesan el pueblo, así como su prolongación hacia el sur, hasta el límite con los actuales usos industriales.

El Ambito Urbanístico 2 EKIALDEA está clasificado como SUELO URBANO, y su uso característico es el de Vivienda colectiva (Uso 5 Tipo 2).

El P.G.O.U.I. distingue en el citado Ambito dos áreas, que se corresponden con el Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA- y el Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-, objeto de ordenación del presente Plan Especial.

El Area 2-1 se categoriza como suelo urbano consolidado y alberga los usos residenciales primitivos del municipio, así como usos dotacionales de equipamiento asistencial y administrativo, como el actual Ayuntamiento. El Area 2-1 se consolida en su estado actual, sin perjuicio de los reajustes asociados a los criterios que se indican en la norma particular del P.G.O.U.I.

El Area 2-2 se categoriza como suelo urbano no consolidado y acogerá la mayor parte del programa residencial previsto por el Plan General para su periodo de vigencia. La norma particular del Area 2-2 remite a un plan especial de ordenación urbana la determinación de la ordenación pormenorizada para el desarrollo del área.

El Ayuntamiento de Ikaztegieta aprobó inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana por Decreto de Alcaldía 44/2011 de fecha 29 de abril, y su anuncio fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 86 de 9 de mayo de 2011.

Tras el periodo de información pública, se aprobó provisionalmente el citado Plan Especial, en pleno ordinario celebrado con fecha de 19 de octubre de 2011, y se remitió el expediente a la Diputación Foral de Gipuzkoa para que lo aprobase definitivamente.

Sin embargo, el órgano foral requirió una serie de modificaciones al documento previamente a su aprobación definitiva. Además, durante la tramitación del Plan Especial entró en vigor el Decreto 123/2012, de 3 de julio de Estándares Urbanísticos.

Tras cumplir con los requerimientos de la Diputación Foral de Gipuzkoa y del citado Decreto 123/2012, y entendiendo que se modificaban sustancialmente ciertos aspectos de la ordenación recogida en el documento de aprobación inicial del anterior Plan Especial, se volvió a someter el mismo a información pública.

En sesión plenaria celebrada con fecha de 27 de marzo de 2013 se aprobó provisionalmente, por 2ª vez, el Plan Especial de Ordenación Urbana del Area 2-2. Ambito de ordenación remitida –OR EKIALDEA BERRIA- del Plan General de Ikaztegieta.

Mediante Orden Foral de 28 de mayo de 2013 del Diputado Foral de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio **se ha aprobado definitivamente** el Plan Especial de Ordenación Urbana del Area 2-2. Ambito de ordenación remitida –OR EKIALDEA BERRIA- del Plan General de Ikaztegieta.

El citado Plan Especial configura y delimita un único ámbito de actuación integrada, *A.I.U. EKIALDEA BERRIA*, objeto del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

El ámbito de actuación integrada está conformado por la totalidad del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-* y parte del *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-* del Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

Su superficie total es de 20.935 m^2, resultado de la suma de la superficie total del *Area 2.2* (20.025 m^2) y de parte del *Area 2.1* (910 m^2), correspondiente al edificio *Toki-Alai* y su entorno más inmediato.

Los criterios y objetivos generales del Plan Especial son los siguientes:

1. El desarrollo urbanístico previsto deberá poner en valor el entorno natural en el que se ubica, adaptándose a su orografía y facilitando la comprensión del lugar. En ese sentido, es preciso recordar que el nucleo urbano de Ikaztegieta se emplaza al borde de un gran meandro del río Oria, ocupándolo parcialmente, y que sin embargo se halla actualmente protegido por la legislación general vigente.

La trama urbana del nucleo, así como la tipología edificatoria del mismo, han provocado la fractura del territorio, convirtiéndose en “muralla” entre la llanura aluvial y la ladera que desciende suavemente hacia ella. El Plan Especial pretende revertir este proceso, de forma que se garantice la continuidad espacial del entorno natural.

2. El desarrollo urbanístico previsto deberá servir, a su vez, para mejorar la calidad urbana del nucleo urbano consolidado y las condiciones de vida de los actuales residentes del mismo. Para ello, se considera insuficiente la correcta conexión espacial y/o formal con la trama urbana existente, tal y como establecen las directrices del Plan General. No basta con dar continuidad al viario paralelo a la carretera GI-2131, cuyo carácter actual es absolutamente residual, sino que es necesario dotar al mismo de la calidad urbana y espacial precisa para convertirlo en verdadero eje vertebrador de la movilidad interna del municipio.

   Al mismo tiempo, el desarrollo previsto deberá asumir como propio el objetivo de dotar a las edificaciones conocidas como Zigor y Egunsentia (actualmente encajonadas entre la carretera GI-2131 y la ladera natural) de los espacios urbanos proporcionados y acordes a su densidad residencial.

3. La ordenación que emane de este Plan Especial deberá garantizar la calidad y la sostenibilidad ambiental de los nuevos usos residenciales y terciarios proyectados.

   La citada calidad ambiental se concretará en la efectiva protección de los usos previstos respecto de las afecciones provocadas por los usos industriales y la carretera N-I anexos al ámbito, cumpliendo las directrices del Plan General.

   La sostenibilidad ambiental deberá concretarse tanto en relación a su implantación y adaptación a la topografía, tal y como avanza el Plan General, como en la tipología edificatoria y la adopción de criterios activos y pasivos de ahorro de energía, más allá de los establecidos por la legislación general vigente.

4. La ordenación propuesta deberá fomentar la sostenibilidad y la cohesión social de los futuros habitantes del ámbito. Por un lado, deberá dotar al ámbito de espacios públicos de distinta índole que garanticen la relación e interacción social de sus habitantes, así como de equipamientos de uso público, según los estándares de la legislación general vigente.

En ese sentido, se considera prioritaria la diversificación de los espacios públicos, tanto en sus características físicas (natural y urbanizado), como en su carácter de uso local y general.

Por otro lado, deberá adaptar la oferta de vivienda protegida, que el Plan General establece en un mínimo del 50%, y su tipología a las necesidades reales de la población, para lo cual será necesario incidir en la flexibilidad de las edificaciones previstas.

5. Por último, la ordenación propuesta deberá incidir en el carácter urbano de la carretera GI-2131 a su paso por el ámbito, así como resolver la continuidad del bidegorri.

Tanto la norma partícular del Plan General como el Plan Especial del área, prevén la tramitación simultánea de éste último y del presente Programa de Actuación Urbanizadora, al amparo del artículo 152 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

2. CARÁCTER, OBJETO Y FINALIDAD DEL P.A.U.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (artículos “56.1.b.”, 138, 152, etc. de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), el ámbito de actuación integrada *A.I.U. EKIALDEA BERRIA* ha de ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), con el fin de determinar las previsiones de ejecución urbanística propias del mismo.

Elaborado en ese contexto, el objeto de este proyecto es el de, cumpliendo ese mandato legal, fijar las bases para la ejecución urbanística del referido ámbito de actuación integrada, con el alcance y/o grado de precisión propio del mencionado Programa de Actuación Urbanizadora. Y con ese fin, contiene, entre otras:

- Las determinaciones técnico-urbanísticas reguladoras de las obras de urbanización proyectadas en el ámbito afectado, con la precisión propia de un anteproyecto de urbanización.

- Las determinaciones jurídico-urbanísticas reguladoras de, entre otros extremos: la sujeción del proceso de ejecución del ámbito afectado al régimen de ejecución público o privado; la delimitación de la unidad de ejecución; la determinación del sistema de actuación de dicha unidad; los realojos resultantes en el ámbito; etc.

- Las determinaciones económico-urbanísticas justificativas, entre otros extremos, tanto del coste de las obras de urbanización y de las restantes cargas resultantes en el ámbito, como de la viabilidad económica del desarrollo previsto.

- Las determinaciones de programación reguladoras del proceso y/o ritmo de ejecución del desarrollo urbanístico (urbanización y edificación) previsto en el ámbito, consideradas tanto desde una perspectiva temporal, como desde la propia lógica técnica y/o material de las actuaciones proyectadas.

Ahora bien, la fijación de las condiciones de ejecución urbanística del ámbito afectado no acaba con las determinaciones previstas en este Programa, que en numerosas ocasiones han de ser objeto de desarrollo y precisión en los correspondientes proyectos específicos a promover con ese fin. Así, las determinaciones técnico-urbanísticas, y en concreto, las relacionadas con las obras de urbanización proyectadas, han de ser desarrolladas y precisadas en el preceptivo proyecto de urbanización.

Por su parte, las determinaciones jurídico-urbanísticas, así como otras de naturaleza diversa, han de ser desarrolladas y precisadas en el preceptivo proyecto de reparcelación (distribución de la edificabilidad urbanística, previa fijación de los correspondientes criterios; identificación de cargas diversas de las obras de urbanización y valoración de las mismas; determinación y distribución de las responsabilidades en materia de ejecución y abono de cargas de urbanización; concreción de las medidas de realojo; etc.).

Por último, las determinaciones económico-urbanísticas han de ser objeto de la correspondiente y progresiva precisión, complementariamente a la también progresiva concreción de las anteriores previsiones jurídicas y técnicas, e incluso a la propia ejecución de las obras de urbanización.

Todo ello no es sino consecuencia directa de la propia configuración de la ejecución urbanística como proceso conformado por distintas fases, incluso en lo referente a la elaboración de los proyectos urbanísticos necesarios para la determinación de las condiciones de intervención a ese respecto.

De ahí que, en todos esos casos, las determinaciones planteadas en este Programa deban ser consideradas como bases de intervención en la materia, que han de ser objeto de la progresiva concreción en los proyectos futuros.

3. INICIATIVA DE LA FORMULACION DEL PROGRAMA.

Este Programa de Actuación Urbanizadora se redacta a iniciativa del AYUNTAMIENTO DE IKAZTEGIETA, que tiene la naturaleza propia de una administración pública de carácter local.

Dicha iniciativa se adecúa a los criterios establecidos, entre otros, en el artículo 157 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la medida en que la referida administración reúne las condiciones establecidas en el mismo para proceder a la promoción de dicho programa.

4. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL P.A.U. y TRAMITACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.

De conformidad con lo expuesto en el anterior epígrafe 2, la formulación de este Programa resulta necesaria tanto con el fin de cumplimentar el mandato establecido a ese respecto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes, como con el de determinar los criterios de ejecución urbanística propios del mismo.

Complementariamente, su formulación en este momento tiene como fin cumplir los criterios de programación del desarrollo urbanístico del ámbito afectado, fijados en el citado planeamiento, con el objetivo, a su vez, de dar respuesta a la demanda de suelo residencial que recientemente se ha detectado en Ikaztegieta.

De acuerdo con ello, se redacta el presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), cuyo promotor es el Ayuntamiento de Ikaztegieta y que deberá tramitarse según las determinaciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo al respecto, que en su artículo 156 dice así:

Artículo 156.– Tramitación de programas de actuación urbanizadora.

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 de aprobación inicial conllevará la obligación de publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el boletín oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones. Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.

4.– Recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación, en el boletín oficial del territorio histórico, del acuerdo de aprobación inicial.

Transcurrido este plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.

5.– 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.

6.– Así mismo, la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora que prevea su ejecución mediante agente urbanizador, determinará el inicio del procedimiento de selección de agentes urbanizadores conforme a lo dispuesto en los artículos 166 y siguientes de esta ley.

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

8.– El procedimiento de aprobación del programa de actuación urbanizadora podrá simultanearse con el de aprobación del planeamiento pormenorizado del área o sector en que se ubiquen las unidades de ejecución que constituyen su objeto, en cuyo caso sus determinaciones quedarán sujetas a las adaptaciones o modificaciones precisas, una vez se produzca la aprobación definitiva del mencionado planeamiento pormenorizado.

5. MARCO GENERAL DE ELABORACION DEL PROGRAMA.

5.1- Marco legal de referencia.

Este Programa se elabora en el marco legal conformado, básicamente y entre otras, por las disposiciones legales siguientes:

- Disposiciones vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

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

  - Decreto 105/2008 de medidas urgentes, de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley 2/2006.

  - Ley por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 28 de noviembre de 2008.

  - Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.

- Disposición aprobada por la administración del Estado:

  - Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).

Así mismo, también han de ser objeto de la debida consideración los distintos planes urbanísticos a los que se hace referencia en el siguiente apartado, en la medida en que también configuran y/o condicionan el maco general de referencia de este Programa.

Elaborado en ese marco legal, el contenido y las propuestas de este Programa se adecuan a los criterios establecidos en la Ley 2/2006 (artículos 152 y siguientes).

5.2- Régimen urbanístico vigente en el ámbito de actuación integrada *A.I.U EKIALDEA BERRIA*.

El régimen urbanístico vigente en el ámbito es el establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta (P.G.O.U.I.), aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2010 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, con rango de planeamiento general o estructural, y por el Plan Especial de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 28 de mayo de 2013 mediante Orden Foral del Diputado Foral de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con rango de planeamiento de desarrollo o pormenorizado.

Algunas de las previsiones más relevantes que configuran dicho régimen urbanístico, tanto estructural como pormenorizado, son las siguientes:

A. Superficie del ámbito.

La superficie total del ámbito es de 20.935 m^2.

B. Zonificación global y pormenorizada.

La mayor parte del ámbito (13.613 m^2) se integra en una zona global de uso 5 tipo 2 *"Vivienda colectiva".* El resto (7.322 m^2) se destina a la red de dotaciones de sistemas generales. La zonificación global es la reflejada en el plano *II.1- Zonificación global del A.I.U. EKIALDEA BERRIA* del documento *4. Planos* de este Programa.

A su vez, su zonificación pormenorizada es la reflejada en el plano *II.2- Zonificación Pormenorizada y Parcelario del A.I.U. EKIALDEA BERRIA* del documento *4. Planos* de este Programa, que es copia literal del plano de zonificación pormenorizada del documento de Plan Especial de Ordenación Urbana.

Los usos globales y pormenorizados de las parcelas resultantes, así como su superficie, son las reflejadas en el siguiente cuadro:

ZONIFICACION GLOBAL	ZONIFICACION PORMENORIZADA	PARCELA -nº-	SUPERFICIE -m²(s)-	TOTAL -m²(s)-
Uso 1 tipo 1 S.G. Viario				**2.862**
Uso 4 tipo 3 S.G. deportivo		4-3.1		**4.460**
Uso 5 tipo 2 Vivienda colectiva	Sistema local viario. Uso 1 tipo 1			3.468
	Sistema local de zonas verdes y espacios libres. Uso 3	3.1	1.528	4.110
		3.2	419	
		3.3	2.163	
	Sistema local de Equip. comunitario. Uso 4	4.1	400	2.447
		4.2	2.047	
	Uso 5 tipo 2. Vivienda colectiva	5-2.1	687	3.588
		5-2.2	754	
		5-2.3	732	
		5-2.4	788	
		5-2.5	627	
				13.613
				20.935

C. Edificabilidad física proyectada.

La edificabilidad física proyectada en su totalidad sobre o bajo rasante, diferenciada en atención a su destino a un uso u otro, y a su carácter lucrativo o no lucrativo, es la siguiente:

Edificabilidad física total ……...…….. 14.945 m^2(t)

Edificabilidad urbanística (lucrativa) total …….…… 13.745 m^2(t)

- bajo rasante …….. 4.253 m^2(t)
- sobre rasante …… 9.942 m^2(t)

  - Existente (realojo) ……...…….…… 450 m^2(t)

  - Nueva ……..……..…….. 9.492 m^2(t)

Edificabilidad dotacional (no lucrativa) sobre rasante …..…….. 1.200 m^2(t)

D. Régimen urbanístico de las edificaciones existentes en el ámbito.

El Plan Especial de Ordenación Urbana declara disconformes con el planeamiento todas las edificaciones existentes dentro del ámbito, por su incompatibilidad total con la ordenación pormenorizada prevista en el citado documento. En concreto, se declaran dichas edificaciones como fuera de ordenación en la acepción que dicho término presenta en el epígrafe a) del artículo 101.3 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, dado que la desaparición de las citadas construcciones resulta imprescindible, con carácter inmediato, para la ejecución de las determinaciones previstas en dicho documento de desarrollo del Plan General.

E. Condiciones de ejecución.

Por un lado, el *Plan Especial de Ordenación Urbana del Area 2-2. Ambito de ordenación remitida –OR EKIALDEA BERRIA-* establece expresamente que la totalidad de su ámbito de ordenación conformará un único ámbito de actuación integrada, denominado *AIU EKIALDEA BERRIA*, debiendo ser el conjunto objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Por otro lado, a los efectos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico proyectado, el Plan Especial define y delimita una única Unidad de Ejecución, cuya delimitación es coincidente con la Actuación Integrada.

Por último, el Plan Especial propone que el régimen de ejecución de la actuación integrada sea *pública* (artículo 141 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), y que el sistema de actuación de la unidad de ejecución sea el de *cooperación* (artículos 159 y 173 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

6. AMBITO DEL PROGRAMA.

El ámbito objeto de este Programa es el conformado por la totalidad del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-* y parte del *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-* del Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

A esos efectos, de acuerdo con lo establecido tanto en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, como en el mencionado planeamiento urbanístico vigente, ese conjunto territorial conforma un ámbito de actuación integrada. Su superficie total es de 20.935 m^2.

Dicho ámbito es el reflejado en el plano *I.2- Topográfico. Delimitación del Ambito de Actuación Integrada. Estado actual* del documento *4. Planos* de este Programa.

Complementariamente, la configuración de este ámbito de actuación integrada de conformidad con los criterios expuestos, ha de ser considerada sin perjuicio de las particularidades asociadas al carácter computable o no de los terrenos aportados al proyecto reparcelatorio a formular en la unidad de ejecución delimitada en este Programa a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística proyectada.

7. CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL PROGRAMA.

El contenido de este Programa se adecua a lo establecido por la legislación vigente en la materia (artículos 152 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos propios del mismo.

En concreto, contiene las prervisiones necesarias para la identificación y/o determinación de los criterios de intervención, entre otras, en las siguientes materias:

- Las obras de urbanización proyectadas, definidas con el alcance propio de un anteproyecto de urbanización.
- Las restantes cargas de urbanización resultantes en el ámbito de intervención.
- El programa de realojos, previa identificación de las realidades actuales que deban ser objeto de dicho tratamiento.
- La delimitación de la unidad de ejecución.
- La definición del sistema de actuación de la unidad de ejecución.
- El análisis de la viabilidad económica de la ejecución del desarrollo urbanístico planteado, incluida la valoración económica de las cargas de urbanización resultantes.

- El programa temporal de ejecución de la urbanización y de las construcciones proyectadas, así como de formulación de los correspondientes proyectos urbanísticos y de edificación.

Dichas previsiones se hallan contenidas en los siguientes documentos:

- Documento “1. Memoria”.
- Documento “2. Anteproyecto de urbanización”.
- Documento “3. Estrudio de viabilidad económico-financiera”.
- Documento “4. Planos”.

En el Primero de esos documentos (que se corresponde con el que tenemos entre manos), se exponen y justifican, en particular y entre otras, tanto las propuestas generales justificativas de la formulacion de este proyecto, como las más específicamente jurídico-urbanísticas y de programación del proceso de desarrollo y ejecución de las actuaciones proyectadas.

Más en concreto, se exponen en él las propuestas expositivas, justificativas y/o reguladoras de: la identificación del ámbito del mismo; el régimen urbanístico vigente en ese ámbito; la delimitación de la unidad de ejecucion; la determinación del sistema de actuación de esa unidad; la problemática existente en materia de realojos, y las propuestas de respuesta a la misma; el programa de ejecución de las obras de urbanización y ejecución; etc.

En el segundo de los documentos se exponen las determinaciones técnico-urbanísticas propias de un Programa, descritas con la precisión propia de un anteproyecto de urbanización.

El tercer documento contiene el análisis de la viabilidad económica del desarrollo previsto y de la ejecución del mismo, incluida la valoración económica de las cargas de urbanización resultantes.

Por último, en el cuarto documento se reflejan las previsiones gráficas, tanto de información como de propuesta, propias de un proyecto como éste, complementarias de las incluidas en los documentos anteriores.

8. DETERMINACIONES TECNICO-URBANISTICAS DEL PROGRAMA: ANTEPROYECTO DE URBANIZACION.

Las determinaciones técnico-urbanísticas de este Programa son las expuestas en el documento "2. Anteproyecto de urbanización" del mismo, por lo que, a los efectos de su conocimiento nos remitimos a lo expuesto en él.

De acuerdo con lo indicado en ese documento, esas determinaciones tienen el grado de precisión propio de un anteproyecto de urbanización.

9. DETERMINACIONES JURIDICO-URBANISTICAS DEL PROGRAMA.

9.1- Introducción.

En los siguientes apartados de este mismo epígrafe se exponen las determinaciones jurídico-urbanísticas propias del Programa de Actuación Urbanizadora.

Están incluidas, entre otras, las relacionadas con la delimitación de la unidad de ejecución, la determinación del sistema de actuación de la misma, la identificación de la relación de bienes afectados, así como de los titulares de los mismos, la evaluación de la problemática existente en materia de realojos y la definición de las pautas de respuesta a la misma, etc.

Ahora bien, en linea con lo expuesto anteriormente, en numerosos casos esas determinaciones no son sino una aproximación a las materias objeto de las mismas, y han de ser objeto de los correspondientes y progresivos desarrollo y precisión en el proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución delimitada.

Ese es, por ejemplo, el supuesto de las determinaciones relacionadas con la precisa identificación de los bienes y derechos afectados, la también precisa evaluación de la problemática existente en materia de realojos y la consiguiente definición de las pautas de respuesta a la misma, etc.

En todos esos casos deberá estarse a lo que resulte del proyecto reparcelatorio de la unidad de ejecución.

9.2- Delimitación de la Unidad de Ejecución.

Se propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución, conformada por la totalidad de los terrenos que integran el área integrada, excepto el edificio Gure-Pakea, que queda expresamente excluido.

Dicha Unidad de Ejecución cumple los requisitos establecidos, entre otros, por el artículo 144 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, al reunir las condiciones necesarias para el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, equidistribución y cesión, y contar con la debida entidad técnica, jurídica y económica para proceder a la ejecución autónoma de la misma.

El ámbito de la Unidad de Ejecución es el reflejado en el plano *III.1- Delimitación de la Unidad de Ejecución* del documento *4. Planos* de este Programa.

9.3- Régimen de ejecución y sistema de actuación.

Se propone que el régimen de ejecución de la actuación integrada sea *pública* (art. 141 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), y que el sistema de actuación de la unidad de ejecución sea el de *cooperación* (art. 159 y 173 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

El artículo 159.3 de la Ley 2/2006 establece que el ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico-financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal.

Dicha elección se motiva en que el Ayuntamiento de Ikaztegieta está interesado en gestionar directamente la oferta de vivienda protegida, que pueda satisfacer la demanda detectada en el municipio.

Resulta prioritario para el Ayuntamiento de Ikaztegieta que el actual contexto de crisis económica no interfiera en el objetivo fundamental de satisfacer un derecho básico de la ciudadanía como es el de acceso a una vivienda digna.

Para ello, se considera imprescindible que la gestión esté plenamente controlada por el propio Ayuntamiento, para dar cumplimiento firme a una programación y unos plazos dirigidos sobre todo a alcanzar el fin señalado.

Se descarta un sistema privado, sobre todo, porque pueden existir entre los propietarios o promotores otros intereses legítimos que no prioricen las aspiraciones municipales, ante lo cual el Ayuntamiento podría desplegar sus facultades, con el consiguiente retraso que ello supondría, en un momento en que las necesidades alojacionales del municipio exigen una gestión decidida.

Se considera por lo tanto que el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento se consigue con el sistema de *cooperación*.

Los terrenos previstos para la localización del *bidegorri* de ámbito comarcal, así como los afectados por el conjunto de las infraestructuras e instalaciones que, estando vinculados a los mismos, forman parte del ámbito de intervención de este Programa, se podrán obtener mediante ocupación directa y anticipada, de conformnidad con los criterios establecidos, entre otros, en el artículo 188 de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

9.4- Relación de bienes y derechos afectados y de los titulares de los mismos.

9.4.1- Introducción:

Todos los datos de relación de bienes y derechos, así como de los titulares de los mismos, que se exponen en los siguientes apartados han sido obtenidos de fuentes municipales y/o facilitados por el Ayuntamiento de Ikaztegieta.

Ahora bien, en linea con lo expuesto en el anterior apartado 1 de este mismo epígrafe, aquella relación no es sino una aproximación a las distintas cuestiones afectadas por los mismos, y deberán ser objeto del correspondiente desarrollo y precisión en el proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución.

9.4.2- Relación de las parcelas afectadas y de los titulares de las mismas:

Sin perjuicio de las previsiones definitivas que en la materia resulten del proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución, y de los reajustes que pudieran derivarse del mismo, según medición reciente, dicha relación es la expuesta tanto en el plano *III.2- Parcelario* incluido en el documento *4. Planos* de este Programa, como en el siguiente cuadro:

RELACION DE PARCELAS AFECTADAS, DE SUS TITULARES Y SU SUPERFICIE			
PARCELA	**REF. CATASTRO**	**PROPIETARIO**	**SUPERFICIE -m^2(s)-**
1	7171013	Ikaztegietako Udala	4.420
2	7171047	Sorohaundi Promozioak, S.L.	4.780
3	7171058	EREDU S.COOP.	22
4	7171059	Jose Antonio Iturbe Balda	4.692
5	7171060	Luis Zubiri Murua	512
6	7171061	Miguel Arabaolaza	2.000
7	7171062	ATZEGI	119
8	7171063	Miguel Arabaolaza	16
9	7171072	Luis Zubiri Murua Jose Ramon Zubiri Murua Maria Pilar Zubiri Murua Ana Mari Zubiri Murua	370
10	7171077	Ikaztegietako Udala	213
11	7171079	Jose Ramon Apalategi Lasa	57
12	7171085	Ana Mari Zubiri Murua	62
13	7171086	Ana Mari Zubiri Murua	62
14	-	Ikaztegietako Udala	898
15	-	Gipuzkoako Foru Aldundia	2.712
TOTAL			**20.935**

9.4.3- Relación de otros bienes y derechos afectados:

La parcela nº 2 alberga el edificio de uso industrial de la empresa EPAC S.A., actualmente en desuso, y que Plan General declara expresamente fuera de ordenación, junto con las edificaciones anexas al mismo.

Por otro lado, en el *Area 2.2* existen usos agropecuarios no profesionalizados (huertas) y algunas edificaciones en precario (*txabolas*) ligadas a las mismas.

Por su parte, en la parte del *Area 2.1* incluida en el ámbito, existe un edificio de uso residencial y terciario, conocido como *Toki-Alai*. Dicho edificio alberga actualmente 4 viviendas y un local destinado a actividad hostelera.

El Plan Especial de Ordenación Urbana declara disconformes con el planeamiento, por su incompatibilidad total con la ordenación pormenorizada prevista en el citado documento, todas las edificaciones existentes dentro del ámbito.

En concreto, se declaran dichas edificaciones como fuera de ordenación en la acepción que dicho término presenta de conformidad con lo previsto en el epígrafe a) del artículo 101.3 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, dado que la desaparición de las citadas construcciones resulta imprescindible, con carácter inmediato, en orden a la ejecución de las determinaciones previstas en dicho Plan Especial de Ordenación Urbana.

9.5- Criterios de adjudicación de los derechos urbanísticos resultantes.

La distribución de la edificabilidad urbanística proyectada constituye uno de los objetivos a acometer en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística prevista y, en concreto, en el proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución delimitada.

Esa adjudicación se ha de adecuar a los criterios establecidos en el marco jurídico-urbanístico de referencia tanto de este Programa como del citado proyecto de reparcelación, expuesto en el anterior epígrafe 5 de esta Memoria. Sin perjuicio de la precisa y definitiva evaluación de esos criterios en dicho proyecto, así como de las consecuencias derivadas de su aplicación, en este momento y a modo de aproximación a dicha cuestión cabe indicar:

- Con las salvedades que se exponen a continuación, el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito han de ser considerados adjudicatarios de la referida edificabilidad urbanística.

  Esas salvedades inciden, por un lado, en los terrenos de dominio público, que cuentan con una superficie total de 898 m^2, y al Sistema General Viario, correspondiente a la carretera GI-2131, con una superficie de 2.712 m^2, incluidos en la Unidad de Ejecución.

Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 35 y 146 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conforme a las cuales no son generadores de edificabilidad urbanística a favor de sus titulares en la medida en que o bien se consolidan en su destino actual, o bien han de entenderse sustituidos por las nuevas dotaciones públicas proyectadas, de superficie superior a la mencionada.

Por otro lado, la salvedad incide también en el edificio Gure-Pakea, que ha quedado excluido de la Unidad de Ejecución delimitada por este PAU, tal y como se ha señalado anteriormente en el apartado *9.2- Delimitación de la Unidad de Ejecución*.

- La distribución de la edificabilidad urbanística entre los propietarios de los terrenos afectados ha de adecuarse, entre otros, al criterio establecido en el artículo 44.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conforme al cual los derechos de cada uno de ellos han de considerarse proporcionales a la superficie de las parcelas aportadas por los mismos, sin perjuicio de la determinación por unanimidad de otro tipo de criterios.

- A los efectos de la adjudicación de la edificabilidad urbanística a la que se hace referencia en el siguiente apartado 9.6, se ha de estar a lo expuesto en el mismo.

- La razonada distribución de los citados derechos requiere la previa y justificada ponderación de la edificabilidad urbanística proyectada en atención a su destino a unos u otros usos autorizados, mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación. Esos coeficientes son los establecidos en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de su reajuste en el correspondiente proyecto de reparcelación.

En atención a los criterios expuestos, y sin perjuicio de una más precisa evaluación de dicha cuestión en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución delimitada, del conjunto de los terrenos integrados a la misma, cabe considerar computables a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística proyectada los que se mencionan en el siguiente cuadro.

RELACION DE TERRENOS COMPUTABLES A LOS EFECTOS DE LA DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD URBANISTICA PROYECTADA, Y SUPERFICIE DE LOS MISMOS			
PARCELA[1]	**REF. CATASTRO**	**PROPIETARIO**	**SUPERFICIE -m^2(s)-**
1	7171013	Ikaztegietako Udala	4.420
2	7171047	Sorohaundi Promozioak, S.L.	4.780
3	7171058	EREDU S.COOP.	22
4	7171059	Jose Antonio Iturbe Balda	4.692
5	7171060	Luis Zubiri Murua	512
6	7171061	Miguel Arabaolaza	2.000
7	7171062	ATZEGI	119
8	7171063	Miguel Arabaolaza	16
9	7171072	Luis Zubiri Murua Jose Ramon Zubiri Murua Maria Pilar Zubiri Murua Ana Mari Zubiri Murua	370
10	7171077	Ikaztegietako Udala	213
11	7171079	Jose Ramon Apalategi Lasa	45
12	7171085	Ana Mari Zubiri Murua	62
13	7171086	Ana Mari Zubiri Murua	62
TOTAL			**17.313**

[1] Las parcelas mencionadas en este cuadro se identifican con la misma numeración expuesta en el cuadro parcelario del apartado 9.4.2 de este mismo epígrafe.

9.6- La edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal, y su adjudicación y propuesta de localización de la misma.

La legislación urbanística vigente prevé la cesión al Ayuntamiento, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, del 15% de la edificabilidad ponderada proyectada en la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización (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).

Dicha cesión habrá de materializarse en parcela edificable y, en su caso, mediante el abono en metálico de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos tanto en el artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, como en el artículo 12 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes, promovido en desarrollo de la citada Ley.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 154.e de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la localización aproximada de los terrenos objeto de la citada cesión al Ayuntamiento, será la propuesta en el plano *III.3- Delimitacion de las fases de ejecución de las actuaciones proyectadas. Propuesta de localización de las parcelas objeto de cesión al Ayuntamiento de Ikaztegieta* incluido en el documento *4. Planos* de este Programa, sin perjuicio de la necesaria precisión en el proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución.

9.7- Programa de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas, así como de la urbanización proyectada.

La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución delimitada en este Programa conllevará la cesión al Ayuntamiento de Ikaztegieta de la titularidad de la totalidad de los terrenos destinados en la misma a usos dotacionales públicos, cualquiera que sea el destino específico de los mismos (viario, espacio libre, equipamiento, etc.).

Complementariamente, esos terrenos deberán ser urbanizados de conformidad con los criterios que a ese respecto se establezcan en el correspondiente proyecto de urbanización.

Tras su finalización, esas obras deberán ser entregadas al Ayuntamiento de Ikaztegieta a los efectos de la correspondiente recepción de las mismas por parte de éste.

El programa de realización de todas esas actuaciones es el expuesto en el siguiente epígrafe 11 de esta Memoria.

9.8- Relación y programa de realojos.

9.8.1- <u>Introducción</u>:

El régimen urbanístico vigente declara fuera de ordenación los usos residenciales y terciarios de la casa denominada *Toki-Alai*, incluidos los añadidos y *txabolas* vinculados a la misma.

Dicha declaración afecta a distintas realidades (viviendas y actividades) que han de ser objeto de la debida consideración en el marco de los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente en materia de realojos y traslados y, en particular, en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, así como, en el artículo 23 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

9.8.2- Relación de las viviendas existentes y de los residentes legales en las mismas con derecho de realojo:

Conforme a lo expuesto en el apartado 9.4.3, existen en el ámbito un total de 4 viviendas, ubicadas en el edificio conocido como *Toki-Alai*. Cada una de las viviendas tiene una superficie construida de 75 m^2 aproximadamente. El planeamiento urbanístico vigente declara el edificio en su conjunto, y por tanto todas las viviendas ubicadas en el mismo, fuera de ordenación.

Complementariamente, según información del Padrón municipal de habitantes facilitada por el Ayuntamiento de Ikaztegieta, dos de esas viviendas están ocupadas como residencia habitual de sus propietarios, hallándose el resto vacías. Más concretamente, los residentes habituales del edificio *Toki-Alai* son los siguientes:

- Vivienda 2º derecha: Maria Pilar Zubiri Murua y Amaya Otaegui Zubiri.

- Vivienda 2º izquierda: Ana Maria Zubiri Murua, Maria Soledad Olano Zubiri y Ana Isabel Olano Zubiri.

En esas circunstancias, los residentes en las citadas viviendas han de ser objeto del correspondiente realojo. A su vez, los propietarios de las restantes dos viviendas declaradas fuera de ordenación han de ser objeto de la correspondiente indemnización económica, determinada de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, sin perjuicio de los acuerdos que en otro sentido puedan alcanzarse entre los afectados y el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito que han de ser considerados adjudicatarios de edificabilidad urbanística.

En ese sentido, existe consenso entre las distintas partes implicadas para sustituir la preceptiva indemnización económica por un realojo en las mismas condiciones que las de las viviendas ocupadas, tal y como se prevé en el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito.

Ese consenso deberá ser recogido, ratificado y materializado en el correspondiente proyecto reparcelatorio.

9.8.3- Relación de las actividades existentes y realojo de las mismas:

En el edificio *Toki-Alai* se ubica el Bar-Restaurante del mismo nombre, que cuenta con una superficie construida de 150 m^2 aproximadamente, y cuyo uso queda así mismo en situación de fuera de ordenación.

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 3.b) de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, en el caso de actividades económicas cabe la opción del traslado o de la extinción de la actividad.

En este programa se ha optado por que dicha actividad económica sea objeto del correspondiente traslado.

9.8.4- Propuesta de realojo y/o traslado:

Se propone el realojo de los residentes habituales del edificio *Toki-Alai* en dos nuevas viviendas proyectadas en el ámbito, de igual superficie que la actual, y sin vinculación a régimen alguno de protección pública, es decir, en régimen de venta libre.

Así, se propone que dichas viviendas se ubiquen en la parcela “5-2.1” ordenada en el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito, como parcela destinada a albergar viviendas libres.

Además, se propone que las restantes dos viviendas declaradas fuera de ordenación sean objeto de realojo en las mismas condiciones que las descritas anteriormente.

Por su parte, se propone el traslado de la actividad económica del *Bar-Restaurante Toki-Alai* en un nuevo local de igual superficie que el actual, ocupando superficie de techo proyectada por el planeamiento urbanístico en el propio ámbito, con destino a usos terciarios. Más en concreto, se propone su traslado en techo terciario proyectado en la parcela “5-2.1” ordenada en el Plan Especial de Ordenación Urbana.

En todo caso, no se han de descartar posibles soluciones de realojo fuera del ámbito, siempre que así lo acuerden las distintas partes implicadas.

9.8.5- Criterios de tratamiento y abono de los costes económicos de los realojos y el traslado:

Se propone el tratamiento de los realojos y el traslado previstos de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

- Sin descartar otro tipo de acuerdos, a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística proyectada en la unidad de ejecución delimitada, serán objeto de tratamiento diferenciado:

  - Los terrenos y la edificabilidad asociados a los realojos y el traslado (de viviendas y actividad) resultantes en la unidad.

  - Los restantes terrenos aportados a la unidad de ejecución, y la edificabilidad proyectada vinculada a los mismos, una vez deducida la anterior.

  En consonancia con ello, el techo destinado a los citados realojos y el traslado no ha de ser considerado ni computado a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada por el planeamiento urbanístico entre los propietarios de los citados restantes terrenos y el Ayuntamiento, a modo de contraprestación por la ejecución por su parte de las obras de urbanización.

- Los costes de construcción del techo destinado a realojos han de ser considerados como carga de urbanización de la unidad de ejecución delimitada, y de los adjudicatarios de los derechos urbanísticos proyectados en ella que deban de hacer frente a dichas cargas.

- De igual manera, también han de ser considerados como carga de urbanización los costes de realojo transitorio, en tanto en cuanto no pueda procederse al realojo definitivo, siempre que no pueda procederse a éste de forma directa.

- Por último, se prevé también la consideración como carga de urbanización de los gastos de traslado de la actividad del Bar-Restaurante Toki-Alai.

En todo caso, las propuestas de realojo expuestas han de ser consideradas, a todos los efectos, susceptibles de reajuste y/o mejora, y no se han de descartar posibles soluciones de tratamiento económico de dichos realojos, siempre que así lo acuerden las parte implicadas.

9.8.6- Programación de realojo:

En la medida en que resulte compatible con el programa de ejecución de la ordenación urbanística proyectada en el ámbito, se procederá al realojo directo y definitivo de los titulares de ese derecho en las nuevas viviendas destinadas a ese fin.

Tan solo en el supuesto de que ese realojo directo y definitivo en el propio ámbito no sea compatible con el indicado programa de ejecución, se procederá a la determinación de soluciones transitorias de realojo en tanto no sea posible el anterior.

En todo caso, no se han de descartar otras posibles soluciones de respuesta al realojo de las citadas viviendas, incluso fuera del referido ámbito, siempre que, en este caso, así lo acuerden las partes implicadas. A este respecto se ha de estar a lo que con carácter definitivo se acuerde en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

9.9- Relación de las cargas de urbanización resultantes.

De conformidad con los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente (art. 147, etc. de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), como en el planeamiento urbanístico vigente y/o en tramitación, dicha relación está conformada por:

- Las obras de urbanización proyectadas, incluida la reforma de la carretera GI-2131 y el *bidegorri* de ámbito comarcal a su paso por el ámbito (Sistema General viario), que resulta imprescindible para habilitar el acceso rodado y peatonal al desarrollo urbanístico proyectado.

- Los costes de derribo de las edificaciones existentes, declaradas fuera de ordenación.

- Los costes de materialización de los derechos de realojo, en los términos y con el alcance expuestos en el anterior apartado 9.8, incluido el coste de construcción del nuevo techo destinado a ese fin, y en su caso, los costes de realojo transitorio.

- El valor económico de las edificaciones, instalaciones y usos declarados fuera de ordenación, no afectados por el referido derecho de realojo.

- Los costes materiales de los traslados que deban acometerse.

- Honorarios de elaboración de los proyectos urbanísticos siguientes:

- Plan Especial de Ordenación Urbana del Area 2-2. Ambito de ordenación remitida –OR EKIALDEA BERRIA-.

- Programa de Actuación Urbanizadora del *A.I.U. EKIALDEA BERRIA*.

- El Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución *U.E. EKIALDEA BERRIA*.

- El Proyecto de Urbanización de la citada unidad de ejecución.

En todo caso, a los efectos de la precisa y definitiva definición de la relación de las cargas de urbanización de una u otra naturaleza a vincular al desarrollo urbanístico proyectado en la unidad de ejecución delimitada, se estará a lo que se determine en el futuro proyecto de reparcelación a promover en la misma.

10. DETERMINACIONES ECONOMICO-URBANISTICAS DEL PROGRAMA. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.

Las determinaciones económico-urbanísticas de este Programa son las expuestas en el documento *3. Estudio de viabilidad económico-financiera* del mismo, por lo que, a los efectos de su conocimiento, nos remitimos a lo expuesto en él.

De acuerdo con lo indicado en ese documento, esas determinaciones tienen el grado de precisión adecuado y suficiente para justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito afectado.

11. DETERMINACIONES REGULADORAS DE LA PROGRAMACION DE LAS ACTUACIONES PROYECTADAS.

11.1- Delimitación y definición de las fases de ejecución de las actuaciones proyectadas.

Siguiendo las determinaciones de los artículos 152.1.e y 154 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se establece que la ejecución de las actuaciones proyectadas se desarrolle en **tres fases**.

La delimitación de cada una de ellas es la expuesta en el plano *III.3- Delimitacion de las fases de ejecución de las actuaciones proyectadas. Propuesta de localización de las parcelas objeto de cesión al Ayuntamiento de Ikaztegieta* del documento *4. Planos* de este Programa, y su definición es la que sigue:

FASE 1: Comprende las actuaciones suficientes y necesarias para la ejecución y puesta en servicio del aprovechamiento urbanístico correspondiente a las parcelas "5-2.4" y "5-2.5", entre las que se encuentran:

- Ejecución de la rotonda de conexión de la carretera GI-2131 con el viario rodado interior del ámbito, y obras complementarias.

- Ejecución de los aparcamientos y urbanización del viario peatonal al borde de la carretera GI-2131 previstos en esta fase.

- Movimientos de tierras, taludes y explanaciones necesarias para la ejecución del parque urbano al sur del ámbito (Sistema local de espacios libres) y del viario rodado interior del ámbito para dar servicio a los aprovechamientos residenciales y terciarios previstos en esta fase. Urbanización y ejecución de ambas.

- Movimientos de tierras, taludes y explanaciones necesarias para la ejecución del aprovechamiento residencial y terciario previsto en esta fase. Incluye la urbanización de los espacios de dominio privado y uso público correspondientes a esta fase.

- Ejecución de las redes de infraestructuras de servicios necesarios para la puesta en servicio de las edificaciones residenciales de las parcelas "5-2.4" y "5-2.5", teniendo en cuenta las redes previstas para el sector en su conjunto, entre las que destacan:

  - Ejecución de la red de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios necesaria para los objetivos enunciados.

  - Ejecución de la red de sanemiento de aguas residuales necesaria para los objetivos enunciados, incluida la acometida al colector general de saneamiento de ámbito comarcal, que discurre al borde del río Oria.

  - Ejecución de la red de drenaje necesaria para los objetivos enunciados.

- Ejecución de la red de suministro de energía eléctrica necesaria para los objetivos enunciados, incluidos el soterramiento de las redes aereas de media tensión que atraviesan el ámbito.

- Ejecución de la red de alumbrado público necesaria para los objetivos enunciados.

- Ejecución de la red de telecomunicaciones precisa para los objetivos enunciados.

- Implantación de los elementos propios de la recogida selectiva de residuos necesarios para los objetivos enunciados.

El aprovechamiento urbanístico a ejecutar en esta FASE 1 asciende a 6.517,95 m^2(t) de uso característico, o lo que es lo mismo, el 28% del aprovechamiento ponderado previsto en el sector.

FASE 2: Comprende las actuaciones suficientes y necesarias para la ejecución y puesta en servicio de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a las parcelas “5-2.2” y “5-2.3”, entre las que se encuentran:

- Ejecución de los aparcamientos y urbanización del viario peatonal al borde de la carretera GI-2131 previstos en esta fase.

- Movimientos de tierras, taludes y explanaciones necesarias para la ejecución del aprovechamiento residencial y terciario previsto en esta fase. Incluye la urbanización de los espacios de dominio privado y uso público correspondientes a esta fase.

- Ejecución de las redes de infraestructuras de servicios necesarios para la puesta en servicio de las edificaciónes residenciales de las parcelas “5-2.” y “5-2.3”, teniendo en cuenta las redes previstas para el sector en su conjunto, entre las que destacan:

  - Ejecución de la red de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios necesaria para los objetivos enunciados.

  - Ejecución de la red de sanemiento de aguas residuales necesaria para los objetivos enunciados.

  - Ejecución de la red de drenaje necesaria para los objetivos enunciados.

  - Ejecución de la red de suministro de energía eléctrica necesaria para los objetivos enunciados.

- Ejecución de la red de alumbrado público necesaria para los objetivos enunciados.

- Ejecución de la red de telecomunicaciones necesaria para los objetivos enunciados.

- Implantación de los elementos propios de la recogida selectiva de residuos necesarios para los objetivos enunciados.

El aprovechamiento urbanístico a ejecutar en esta FASE 2 se corresponde con los de las parcelas "5-2.2" y "5-2.3" y asciende a 10.638,52 m^2(t) de uso característico, o lo que es lo mismo, el 46% del aprovechamiento ponderado previsto en el sector.

FASE 3: Comprende el resto de las actuaciones previstas para la ejecución y puesta en servicio del total de los aprovechamientos urbanísticos previstos en el sector.

En esta fase deberá quedar resuelta la ejecución del *bidegorri* de ámbito comarcal a su paso por el ámbito, así como de las actuaciones previstas en la parcela del Sistema General deportivo.

El aprovechamiento urbanístico a ejecutar en esta FASE 3 se corresponde con el de la parcela "5-2.1" y asciende a 6.177,56 m^2(t) de uso característico, o lo que es lo mismo, el 26% del aprovechamiento ponderado previsto en el sector.

11.2- Plazos para la presentación de los proyectos de equidistribución, urbanización, edificación, etc.

Previa e independientemente a las fases definidas en el apartado 11.1 de este mismo epígrafe, se elaborarán los proyectos de equidistribución y urbanización correspondientes.

Se propone la elaboración de los distintos proyectos que se indican a continuación en los plazos que así mismo se exponen:

- Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución.

  Será elaborado y presentado ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de **tres meses**, contados a partir de la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

- Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución.

Será elaborado y presentado ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de **seis meses**, contados a partir de la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

El citado proyecto de urbanización se referirá a la totalidad de la unidad de ejecución, si bien incluirá separatas correspondientes a las fases enunciadas en el apartado 1 de este epígrafe.

- Proyectos de edificación de las edificaciones proyectadas en la unidad de ejecución.

Su elaboración y presentación ante el Ayuntamiento será efectuada en base a las fases definidas en el apartado 11.1 de este mismo epígrafe y en condiciones que, complementariamente, posibiliten tanto la ejecución y abono de las obras de urbanización del ámbito, como la acompasada construcción de las edificaciones proyectadas a lo largo de un periodo máximo de **seis años** contados a partir de la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

En lo referente a las edificaciones proyectadas, se actuará de conformidad con los criterios establecidos en el apartado *3.3.10- Parcelación.* del *Documento nº 1. Memoria* del *Plan Especial de Ordenación Urbana del Area 2-2. Ambito de ordenación remitida –OR EKIALDEA BERRIA-.*, que dice así:

"Las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el plano O.08 Parcelario resultante *del documento* 5. Planos *de este Plan Especial.*

Las parcelas delimitadas son mínimas e indivisibles. No obstante podrán ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificadas."

Por tanto, los proyectos edificatorios de todas las parcelas contemplarán la totalidad de la edificabilidad prevista.

11.3- Programa de ejecución de las obras de urbanización y edificación proyectadas.

Dados los condicionantes propios del ámbito y de su entorno, la determinación de dicho programa de ejecución justifica la debida y coordinada consideración de los siguientes aspectos:

11.3.1- Coordinación de las obras de urbanización del ámbito con otras previstas en su entorno:

En la actualidad, no existe previsión fehaciente alguna respecto de obras que puedan afectar al desarrollo urbanístico proyectado. Ahora bien, el desarrollo de la parcela "4-1" destinada a sistema local de equipamiento comunitario y la ejecución de la urbanización asociada a la misma, requerirá de una precisa coordinación y replanteo respecto de la urbanización general del ámbito, principalmente respecto al viario interior del mismo. Sobre todo, si se ejecuta antes del inicio de la FASE 3 de ejecución de las actuaciones proyectadas.

11.3.2- Criterios de programación de las obras de edificación, así como de elaboración de los correspondientes proyectos:

A los efectos de la programación de las obras de edificación previstas, el Plan Especial de Ordenación urbana no prevé plazo alguno y remite al presente Programa la obligatoriedad de establecerlos, al amparo del artículo 154 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

11.3.3- Programa específico de trabajo:

A partir de los condicionantes anteriores, se plantea el siguiente calendario específico de ejecución de la ordenación urbanística del ámbito:

- Plazos de elaboración y presentación de los correspondientes proyectos de equidistribución, urbanización, edificación, etc.: los expuestos en el anterior apartado 11.2.

- Plazo de ejecución de las obras de urbanización y edificación proyectadas en el ámbito:

  FASE 1: **dos años** contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del ámbito.

  FASE 2: **cuatro años** contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del ámbito.

  FASE 3: **seis años** contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del ámbito.

Pasaian, 2013ko ekainean.

Hektor Espin Larreta	Eñaut Muñoa Artola	Aitor Iztueta Garaikoetxea
Arkitektoa	Arkitektoa	Hirigintza Teknikaria

ANEXO I. PROPUESTA DE REALOJO DE VIVIENDAS Y ACTIVIDADES.

INDICE

1. Introducción.

2. Relación de las viviendas existentes y de los residentes legales en las mismas con derecho de realojo.

3. Relación de las actividades existentes y traslado de las mismas.

4. Propuesta de realojo y/o traslado.

5. Criterios de tratamiento y abono de los costes económicos de los realojos.

6. Programación de realojo.

1- Introducción:

De conformidad con lo establecido en el artículo 23.7 del Decreto de 3 de junio de 2008, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el Programa de Actuación Urbanizadora ha de incluir como *"anexo una relación de viviendas y de las personas que tuvieran derecho a realojo según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, así como de las viviendas y edificabilidades urbanísticas sobre las que se pretenda materializar el mismo, sin perjuicio de su acreditación documental y comprobación fáctica"*.

Con ese fin, a lo largo de este Anexo se exponen las medidas planteadas en este Programa en materia de realojo, no sólo de viviendas, sino también de traslado de actividades existentes que han de ser desalojadas de su actual emplazamiento. En realidad, esas medidas han sido ya expuestas en el apartado 9.8 de esta misma Memoria.

En este caso, las referidas medidas están estrechamente relacionadas con las previsiones del Plan Especial de Ordenación Urbana del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDEA BERRIA-*, que declara fuera de ordenación los usos residenciales y terciarios del edificio denominado *Toki-Alai*, incluidos los añadidos y *txabolas* vinculados a la misma.

Dicha declaración afecta a distintas realidades (viviendas y actividades) que han de ser objeto de la debida consideración en el marco de los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente en materia de realojos y traslados y, en particular, en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, así como en el artículo 23 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

2- Relación de las viviendas existentes y de los residentes legales en las mismas con derecho de realojo:

Existen en el ámbito un total de 4 viviendas, ubicadas en el edificio conocido como *Toki-Alai*. Cada una de las viviendas tiene una superficie construida de 75 m^2 aproximadamente. El planeamiento urbanístico vigente declara el edificio en su conjunto, y por tanto, todas las viviendas ubicadas en el mismo, fuera de ordenación.

Complementariamente, según información del Padrón municipal de habitantes facilitada por el Ayuntamiento de Ikaztegieta, dos de esas viviendas están ocupadas como residencia habitual de sus propietarios, hallándose el resto vacías. Más concretamente, los residentes habituales del edificio *Toki-Alai* son los siguientes:

- Vivienda 2º derecha: Maria Pilar Zubiri Murua y Amaya Otaegui Zubiri.

- Vivienda 2º izquierda: Ana Maria Zubiri Murua, Maria Soledad Olano Zubiri y Ana Isabel Olano Zubiri.

En esas circunstancias, los residentes en las citadas viviendas han de ser objeto del correspondiente realojo.

A su vez, los propietarios de las restantes dos viviendas declaradas fuera de ordenación han de ser objeto de la correspondiente indemnización económica, determinada de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, sin perjuicio de los acuerdos que en otro sentido puedan alcanzarse entre los afectados y el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito que han de ser considerados adjudicatarios de edificabilidad urbanística.

En ese sentido, existe consenso entre las distintas partes implicadas para sustituir la preceptiva indemnización económica por un realojo en las mismas condiciones que las de las viviendas ocupadas, tal y como se prevé en el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito.

Ese consenso deberá ser recogido, ratificado y materializado en el correspondiente proyecto reparcelatorio.

3- <u>Relación de las actividades existentes y traslado de las mismas:</u>

En el edificio *Toki-Alai* se ubica el Bar-Restaurante del mismo nombre, que cuenta con una superficie construida de 150 m^2 aproximadamente, y cuyo uso queda así mismo en situación de fuera de ordenación. En este documento se ha optado por que dicha actividad sea objeto del correspondiente traslado según los criterios establecidos por la legislación vigente en materia de realojo o traslado de actividades económicas.

4- <u>Propuesta de realojo y/o traslado:</u>

Se propone el realojo de los residentes habituales del edificio *Toki-Alai* en dos nuevas viviendas proyectadas en el ámbito, de igual superficie que la actual, y sin vinculación a régimen alguno de protección pública, es decir, en régimen de venta libre.

Así, se propone que dichas viviendas se ubiquen en la parcela "5-2.1" ordenada en el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito, como parcela destinada a albergar viviendas libres.

Además, se propone que las restantes dos viviendas declaradas fuera de ordenación sean objeto de realojo en las mismas condiciones que las descritas anteriormente.

Por su parte, se propone el traslado de la actividad económica del *Bar-Restaurante Toki-Alai* a un nuevo local de igual superficie que el actual, ocupando superficie de techo proyectada por el planeamiento urbanístico en el propio ámbito, con destino a usos terciarios. Más en concreto, se propone su traslado a techo terciario proyectado en la parcela "5-2.1" ordenada en el Plan Especial de Ordenación Urbana.

En todo caso, no se han de descartar posibles soluciones de realojo fuera del ámbito, siempre que así lo acuerden las distintas partes implicadas.

5- <u>Criterios de tratamiento y abono de los costes económicos de los realojos:</u>

Se propone el tratamiento de los realojos previstos de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

- Sin descartar otro tipo de acuerdos, a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística proyectada en la unidad de ejecución delimitada, serán objeto de tratamiento diferenciado:

  - Los terrenos y la edificabilidad asociados a los realojos (de viviendas y actividad) resultantes en la unidad.

  - Los restantes terrenos aportados a la unidad de ejecución, y la edificabilidad proyectada vinculada a los mismos, una vez deducida la anterior.

En consonancia con ello, el techo destinado a los citados realojos no ha de ser considerado ni computado a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada por el planeamiento urbanístico entre los propietarios de los citados restantes terrenos y el Ayuntamiento, a modo de contraprestación por la ejecución por su parte de las obras de urbanización.

- Los costes de contrucción del techo destinado a realojos han de ser considerados como carga de urbanización de la unidad de ejecución delimitada, y de los adjudicatarios de los derechos urbanísticos proyectados en ella que deban de hacer frente a dichas cargas.

- De igual manera, también han de ser considerados como carga de urbanización los costes de realojo transitorio, en tanto en cuanto no pueda procederse al realojo definitivo, siempre que no pueda procederse a éste de forma directa.

- Por último, se prevé también la consideración como carga de urbanización de los gastos de traslado de la actividad del Bar-Restaurante Toki-Alai.

En todo caso, las propuestas de realojo expuestas han de ser consideradas, a todos los efectos, susceptibles de reajuste y/o mejora, y no se han de descartar posibles soluciones de tratamiento económico de dichos realojos, siempre que así lo acuerden las partes implicadas.

6- <u>Programación de realojo:</u>

En la medida en que resulte compatible con el programa de ejecución de la ordenación urbanística proyectada en el ámbito, se procederá al realojo directo y definitivo de los titulares de ese derecho en las nuevas viviendas y local destinados a ese fin.

Tan solo en el supuesto de que ese realojo directo y definitivo en el propio ámbito no sea compatible con el indicado programa de ejecución, se procederá a la determinación de soluciones transitorias de realojo en tanto no sea posible el anterior.

En todo caso, no se han de descartar otras posibles soluciones de respuesta al realojo de las citadas viviendas y actividad, incluso fuera del referido ámbito, siempre que, en este caso, así lo acuerden las partes implicadas.

A este respecto se ha de estar a lo que con carácter definitivo se acuerde en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

Pasaian, 2013ko ekainean.

Hektor Espin Larreta	Eñaut Muñoa Artola	Aitor Iztueta Garaikoetxea
Arkitektoa	Arkitektoa	Hirigintza Teknikaria

DOCUMENTO Nº 2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION.

INDICE

1. Objetivo de este documento.

2. Estado actual del ámbito afectado por el Programa. Recursos de urbanización disponibles.

3. Criterios generales reguladores y/o condicionantes de la ordenación y la urbanización proyectadas.

4. Capacidad de la red de movilidad proyectada.

5. Los espacios libres urbanos proyectados.

6. Los equipamientos proyectados.

7. Las infraestructuras de servicios urbanos proyectadas.

8. Memoria de calidades de la urbanización.

9. Conexión e integración de la urbanización en el sistema de comunicaciones, infraestructuras de servicios y demás dotaciones existentes en el entorno.

10. Coste económico de las obras de urbanización.

11. Ambito del proyecto de urbanización a promover.

1. OBJETIVO DE ESTE DOCUMENTO.

De conformidad con lo establecido, entre otros, en los artículos 152, 153, 155, etc. de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en los siguientes epígrafes de este documento se incluyen las determinaciones técnico-urbanísticas propias de un programa de actuación urbanizadora, con el objetivo 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 en extremos como los siguientes:

- Redes de movilidad peatonal, ciclista y motorizada.
- Aparcamientos en superficie.
- Acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial.
- Infraestructuras de servicios urbanos: abastecimiento y distribución de agua; red de saneamiento; drenaje; energía eléctrica; alumbrado público; telecomunicaciones; distribución de gas; etc.
- Memoria de calidades de la urbanización proyectada.
- Medidas de carácter ambiental.
- Medidas de conexión e integración de la urbanización proyectada en la unidad de ejecución con las redes de comunicación e infraestructuras existentes en el entorno de ubicación de la misma.

Ahora bien, en linea con lo expuesto en el epígrafe 1 del documento *1. Memoria* de este Programa, en numerosas ocasiones esas determinaciones no son sino una aproximación a las materias objeto de las mismas, y han de ser objeto de los correspondientes y progresivos desarrollo y precisión en el proyecto de urbanización a promover en el área.

2. ESTADO ACTUAL DEL AMBITO AFECTADO POR EL PROGRAMA. RECURSOS DE URBANIZACION DISPONIBLES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta (P.G.O.U.I.) delimita el Ambito Urbanístico 2 EKIALDEA, con una superficie total de 40.645 m^2, y que alberga, entre otros, el nucleo edificatorio de más antigüedad del municipio de Ikaztegieta, situado al este de la carretera GI-2131 (antigua N-I) y las vías del ferrocarril que atraviesan el pueblo, así como su prolongación hacia el sur, hasta el límite con los actuales usos industriales.

El P.G.O.U.I. distingue en el citado Ambito dos áreas, que se corresponden con el *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-* y el *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-*.

El ámbito objeto de este Programa de Actuación Urbanizadora es el ámbito de actuación integrada *A.I.U. EKIALDEA BERRIA*, delimitado por el Plan Especial de Ordenación Urbana redactado en desarrollo del Plan general, y conformado por la totalidad del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-* y parte del *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-*.

Su superficie total es de 20.935 m^2, resultado de la suma de la superficie total del *Area 2.2* (20.025 m^2) y de parte del *Area 2.1* (910 m^2), correspondiente al edificio *Toki-Alai* y su entorno más inmediato.

Dicho ámbito es el reflejado en el plano *I.2- Topográfico. Delimitación del Ambito de Actuación Integrada. Estado actual* del documento *4. Planos* de este Programa.

De este modo, el ámbito linda con suelo urbano industrial ocupado por la empresa Hertell al sur, suelo no urbanizable al este, la trama urbana consolidada del municipio al norte, y el trazado de la carretera GI-2131 (Sistema General viario) al oeste, si bien el ámbito atraviesa la carretera y llega hasta el borde del río Oria para albergar el Sistema General deportivo.

El ámbito presenta una topografía abrupta en su mayor parte, coincidiendo con la ladera de *Muño*, si bien se suaviza notablemente en su extremo sur, alcanzando una gran planeidad al borde del río Oria (Sistema General deportivo) y en los terrenos actualmente ocupados por la empresa EPAC S.A. (actualmente sin actividad).

El desnivel máximo del ámbito es de 25 metros, desde la cota 105 al borde del río hasta la cota 130 en su límite con el suelo no urbanizable.

El ámbito se extiende sobre una ladera típica de la orografía de Gipuzkoa, de orientación oeste, que desciende hasta el cauce del río Oria, incluyendo la llanura aluvial formada por el meandro del mismo.

En cualquier caso, resulta necesaria la realización de un estudio geológico-geotécnico detallado, con la correspondiente campaña de campo en la que se incluyan sondeos, catas y ensayos de laboratorio, complementariamente a la elaboración del Proyecto de Urbanizacion o, en su caso, previamente a la ejecución de las obras.

La ladera en su estado natural está cubierta por prados y arbustos, si bien podemos encontrar un pinar de escasa extensión en su parte más alta. Además, hallamos una formación lineal de olmos a ambos lados del Sistema General viario, así como al borde del río, junto con la característica vegetación de ribera.

En lo que respecta a los aspectos hidrogeológicos e hidráulicos y a la inundabilidad, el Plan General y el Plan Especial establecen ciertas determinaciones sobre esta materia:

- El desarrollo del ámbito mantendrá los retiros que establecen los LIC fluviales de 50 metros de retiro para edificación.

- El ámbito es parcialmente inundable en el extremo sur, en el límite con el ámbito Hertell y puede verse afectado por la avenida de 500 años. Las zonas inundables deberán destinarse a Espacios Libres, prohibiendo en dichas zonas los usos edificatorios como cualquier otro uso que implique un incremento significativo de la exposición y vulnerabilidad frente a inundaciones o una disminución de la capacidad amortiguadora de las avenidas por parte de las llanuras aluviales.

Para el desarrollo del ámbito, se deberá observar lo dispuesto del articulo 9 del Reglamento del dominio Publico Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (R.D. 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008 de 11 de enero).

- Toda la superficie de este subámbito coincidente con el LIC, se destinará a espacios libres, promoviendo actuaciones de restaruación y potenciación del bosque de ribera, evitando su ajardinamiento y pavimentación. Se establece una banda de protección de 26 metros para la edificación y de 22 metros para la urbanización desde el cauce del rio Oria.

- En la zona de ribera y márgenes del río Oria, se ejecutarán tareas de restauración y potenciación del bosque de ribera. Condiciones de Biodiversidad: Se establecerá un banda arbustiva/arbolada densa que evite el acceso y la afección al río y su vegetación de ribera, así mismo se tendrá especial cuidado en la ejecución de obras, debiendo ejecutarse fuera de la época de reproducción de la especie (entre el 15 de marzo y el 31 de julio).

En el ámbito de ordenación existen varias edificaciones de uso diverso que el Plan General y el Plan Especial declaran fuera de ordenación. En concreto, el *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-* alberga el edificio de uso industrial de la empresa EPAC S.A., actualmente en desuso, y que Plan General declara expresamente fuera de ordenación, junto con las edificaciones anexas al mismo.

Por otro lado, en el *Area 2.2* existen usos agropecuarios no profesionalizados (huertas) y algunas edificaciones en precario (*txabolas*) ligadas a las mismas.

Por su parte, en la parte del *Area 2.1* incluida en el ámbito, existe un edificio de uso residencial y terciario, conocido como *Toki-Alai*, que se declara fuera de ordenación por el Plan Especial, junto con las edificaciones anexas al mismo en base a los criterios establecidos por el artículo 11.3.b)-1.b) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

El Plan Especial de Ordenación Urbana declara dichos usos y edificaciones fuera de ordenación, por ser incompatibles con los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

Con respecto a las redes de infraestructuras urbanas existentes, el ámbito cuenta con acceso a las principales redes viarias, de abastecimiento y de saneamiento.

Las infraestructuras de servicios de urbanización existentes en el ámbito y en su entorno son las reflejadas en el plano *IV.1- Redes de infraestructuras existentes. Estado actual* incluido en el documento *4. Planos* de este Programa. Algunas de las características y condicionantes son los siguientes:

A. <u>Infraestructuras de comunicaciones existentes. Red viaria</u>.

La carretera GI-2131 (antigua N-I) delimita y atraviesa el ámbito y cuenta con una pequeña rotonda cuya función actualmente es la de regular el acceso del tráfico rodado al nucleo urbano. El viario peatonal anexo a la citada carretera garantiza la conexión del ámbito con el resto del municipio.

Además, existe un vial paralelo a la carretera GI-2131 de carácter local, cuya conexión con el viario interno del ámbito debe ser objeto de especial atención.

Por otro lado, la carretera N-I discurre próxima al extremo sur del ámbito y el Plan General establece al respecto que se deberá estudiar el impacto sonoro del tráfico sobre el ámbito, para procurar ofrecer la alternativa de ordenación más favorable desde el punto de vista acústico y proponer las medidas correctoras pertinentes.

B. Red de abastecimiento y distribución de agua.

La red discurre paralela a la carretera GI-2131 y garantiza el abastecimiento para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

El pantano de Ibiur ubicado en el propio municipio abastece, tras su paso por la Estación Potabilizadora, al depósito municipal de *Muño*, que se emplaza precisamente sobre el ámbito.

C. Red de saneamiento.

La red de saneamiento de ámbito comarcal discurre paralela al río Oria hasta la depuradora de Aduna. La red atraviesa el ámbito por la margen derecha del río, para recoger a continuación las aguas usadas del nucleo urbano a través de la red municipal de saneamiento.

El Plan General propone la ampliación de dicha red y una nueva acometida a la red de saneamiento de ámbito comarcal.

D. Drenaje.

El límite oste del ámbito llega hasta la margen derecha del río Oria, en un frente de 75 metros aproximadamente. El ámbito carece de arroyos y/o regatas que lo atraviesen y por lo tanto, las aportaciones de agua al río Oria proceden exclusivamente de la escorrentía superficial aportada por la ladera.

La carretera GI-2131 cuenta con su propia red de drenaje de aguas pluviales a ambos lados, que vierte directamente al río Oria.

Las áreas urbanas ubicadas en el entorno cuentan también con su propia red de drenaje, que vierte directamente al río Oria.

E. Red de energía eléctrica.

La compañía *Iberdrola* suministra la energía eléctrica al municipio de Ikaztegieta.

Un centro de transformación ubicado en el nucleo urbano abastece a los actuales usos residenciales mediante una red soterrada.

El Plan General propone la ampliación de dicha red soterrada para abastecer a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

Por otro lado, los usos industriales del municipio, ubicados al sur del ámbito, cuentan con cuatro centros de transformación para satisfacer las necesidades propias de su actividad.

Habrá de estudiarse la capacidad máxima de suministro del centro de transformación ubicado en el nucleo urbano y la eventual previsión de un nuevo centro de transformación en el propio ámbito, con cargo a la urbanización del mismo, o la posible compatibilidad de suministro desde los centros de transformación que abastecen a los usos industriales.

La red aérea de media tensión atraviesa el ámbito de norte a sur por la margen derecha (este) de la carretera GI-2131. Dicha red aérea deberá ser soterrada a su paso por el ámbito y podrá servir para abastecer a los desarrollos residenciales previstos.

F. Red de alumbrado público.

Existe una red de alumbrado público al borde de la carretera GI-2131, para la iluminación del viario peatonal adyacente. Dicha red deberá ser reformada y ampliada para dar servicio al desarrollo urbanístico proyectado, siempre desde criterios de sostenibilidad ambiental.

G. Red de telecomunicaciones.

La red de telefonía de la compañía Telefónica atraviesa el ámbito mediante una linea soterrada y una segunda linea aerea, paralelas ambas a la carretera GI-2131. La red aérea deberá ser soterrada a su paso por el ámbito.

Por otro lado, la empresa Euskaltel va a proceder al despliegue de su red de fibra óptica, a partir de la acometida a la red general realizada por el propio Ayuntamiento, hasta completar el suministro a la totalidad del nucleo urbano.

Ambas redes garantizan el acceso a las redes de telecomunicaciones de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

H. Red de suministro de gas.

La compañía *Repsol* cuenta con un depósito de gas propano ubicado en el nucleo urbano que abastece a los actuales usos residenciales mediante una red soterrada.

Dicha red soterrada deberá ser ampliada para abastecer a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

I. Residuos urbanos.

La recogida y gestión de los residuos sólidos urbanos es competencia de la Mancomunidad de Tolosaldea, que tiene en vigor el sistema de recogida de cuatro contenedores, si bien la implantación de sistemas más avanzados (5º contenedor, recogida puerta a puerta,…) se encuentra en fase de estudio.

La información básica sobre el estado actual de las redes de infraestructuras urbanas deberá ser objeto de mayor precisión en el correspondiente proyecto de urbanización.

3. CRITERIOS GENERALES REGULADORES Y/O CONDICIONANTES DE LA ORDENACION Y LA URBANIZACION PROYECTADAS.

3.1- Esquema general de la ordenación y de la urbanización proyectadas.

La ordenación y la urbanización proyectadas responden a los criterios establecidos en el Plan Especial de Ordenación Urbana del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDEA BERRIA-.*

La característica fundamental de la propuesta es la decisión de concentrar la edificabilidad proyectada en el centro del ámbito, ocupando todo el fondo del mismo. Ello se debe a dos razones fundamentales, que son las siguientes:

1.- La decisión de ampliar el espacio libre público (parque deportivo) que la propuesta del Plan General preveía al sur del ámbito, de forma que adquiera unas dimensiones más acordes al doble objetivo de, por un lado, proteger los usos residenciales proyectados respecto de las afecciones producidas por los usos industriales y la carretera N-I, y por otro, otorgar al mismo la representatividad que el propio Plan General reclamaba. De esta forma, se potencia su carácter de uso general, más allá de su uso local, si bien mantiene su calificación como Sistema Local.

2.- La decisión de destinar el espacio posterior de las edificaciones *Zigor* y *Egunsentia* a usos dotacionales, de equipamiento y espacios libres. Así, se consigue mitigar el carácter residual del vial interior y dotarlo de un carácter urbano del que hoy carece, incidiendo en la conexión eficaz entre los desarrollos urbanísticos previstos y la trama urbana existente en la actualidad.

Las decisiones precedentes obligan a trasladar la rotonda del Sistema General viario hacia el sur, hasta el límite del ámbito, y consiguientemente, la conexión con el viario interno del mismo.

De esta forma, se incide en el carácter urbano de la carretera GI-2131 a su paso por el nucleo, ya que la rotonda ejerce de amortiguador del tráfico entrante, mientras facilita el saliente. Además, se consigue alargar el viario interno y reducir así su pendiente.

En lo que respecta al viario interno, es preciso aclarar que la propuesta del Plan Especial modifica sustancialmente el carácter del mismo, ya que resulta desproporcionada e innecesaria su caracterización como viario rodado al uso, como prevé el Plan General.

El viario interno dará servicio, casi exclusivamente, a los vehículos del propio ámbito y no resulta necesario para resolver el tráfico de la trama urbana adyacente.

Por todo ello, el viario interno partirá de la rotonda ya descrita bordeando el parque urbano, con una pendiente máxima del 6%, segregará el tráfico rodado del peatonal sólo hasta el aparcamiento subterráneo del ámbito, y se prolongará como vial de coexistencia, priorizando el uso peatonal sobre el tráfico rodado.

Este vial de coexistencia conectará en su extremo norte con el vial secundario actualmente existente, dotándolo de un carácter urbano del que a día de hoy carece.

En cuanto la edificabilidad proyectada, se opta por su concentración en el centro del ámbito, entre los espacios libres públicos representativos descritos anteriormente, y allí donde la orografía es más abrupta.

Así, se proyecta la construcción de un zócalo escalonado con una altura aproximada de 3,5 metros respecto a la rasante del viario principal, cuya función es adaptarse a la pendiente de la ladera que lo acoge. El zócalo albergará usos residenciales y terciarios en su frente sobre el viario principal y usos auxiliares de aquellos (garajes y trasteros) contra la ladera, de forma escalonada.

La cubierta del zócalo tendrá carácter de espacio libre de uso público y por ella discurrirá también el viario interno de coexistencia descrito anteriormente.

La mayor parte de los usos residenciales proyectados, se ubicarán en cinco bloques en altura, construidos sobre el zócalo. Dichos bloques, dispuestos transversalmente al viario principal, no evitarán sin embargo la continuidad espacial de los usos públicos sobre el zócalo, ni del viario interno que discurrirá bajo ellos.

Mediante la disposición transversal de los bloques se pretende optimizar su comportamiento energético, mediante una orientación general este-oeste, que se considera la más adecuada en estas latitudes. Además, dicha disposición transversal permite la visión de la ladera entre los bloques, y por tanto, la percepción de la realidad orográfica y natural del ámbito.

La parcela prevista para Sistema Local de Equipamiento comunitario, ubicada en el extremo norte del ámbito tras las edificaciones *Zigor* y *Egunsentia*, albergará un edificio de 400 m^2 en planta y 1.200 m^2(t) sin que se haya definido su uso concreto.

Junto al mismo, se prevé la ejecución de una plaza (Sistema Local de espacios libres) que “desahogue” la trama urbana actualmente existente.

Se prevé expresamente la habilitación de zonas con destino a aparcamiento de bicicletas en el espacio público.

Por otro lado, una de las cuestiones expresamente analizadas por el planeamiento vigente, es la relacionada con la problemática hidráulica del río Oria a su paso por el ámbito.

En ese contexto, se respetan los retiros que establecen los LIC fluviales de 50 metros de retiro para edificación, y las zonas inundables al sur del ámbito se destinan a espacios libres (parque urbano).

Así mismo, la superficie del ámbito que se ubica al borde del río Oria, coincidente con el LIC, se destina a Sistema General deportivo, si bien se prohibe expresamente la edificación, así como su ajardinamiento y pavimentación. En la zona de ribera se ejecutarán tareas de restauración y potenciación del bosque de ribera, estableciendo una banda arbustiva/arbolada densa que evite el acceso y la afección al río y su vegetación.

De esta forma, con la actuación prevista no se afectan las márgenes del río, siguiendo los criterios marcados por las Directivas comunitarias y por la legislación vigente en materia de aguas, en las que se señala que deben preservarse los cauces en su estado original.

Por último, se ha procurado obtener una adecuada integración de la edificación residencial en la ladera y en su contacto con el suelo no urbanizable, excavando el terreno con taludes tendidos y proponiendo su revegetación y arbolado.

La intervención así concebida supone abordar un movimiento de tierras, en lo que a la edificación se refiere, de cerca de 14.000 m^3 de excavación y unos 700 m^3 de relleno con material aprovechable resultante de la excavación, y en lo que a la urbanización se refiere, de cerca de 3.500 m^3 de excavación y unos 4.500 m^3 de relleno con material aprovechable resultante de la excavación. Por lo tanto, resulta un excedente de tierras total que se estima en cerca de 12.300 m^3, para el que habrá de encontrarse acomodo con ocasión de la redacción del correspondiente proyecto de urbanización.

Se proyectan así mismo, las infraestructuras de servicios urbanos necesarias para el correcto funcionamiento del ámbito, entre las que se incluyen las de saneamiento y drenaje, abastecimiento de agua, gas, electricidad, alumbrado público y red de telecomunicaciones, que se describen más pormenorizadamente en el epígrafe 7 de este documento.

Además, el conjunto de las soluciones planteadas en todas esas materias se adecuan a las directrices ambientales resultantes del régimen urbanístico vigente, conformado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta y el Plan Especial de Ordenación Urbana del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDEA BERRIA-.*

3.2- Acondicionamiento del terreno. Obras de fábrica y urbanización superficial.

En lo referente al acondicionamiento del terreno y a la explanación general para la urbanización se prevé la ejecución de dos desmontes y un relleno, ambos en la ladera este del ámbito, en su encuentro con el suelo no urbanizable.

Los desmontes corresponden por un lado, al equipamiento comunitario y al espacio libre asociado al mismo, y por otro, al encuentro de los desarrollos residenciales y el parque urbano proyectados con el suelo no urbanizable.

El relleno corresponde al espacio libre (parque) al sur del ámbito, en el lugar donde actualmente se ubica la edificación industrial en desuso de EPAC, y donde la urbanización del propio parque y del viario interno requerirán el acondicionamiento del terreno, mediante un relleno con tierras procedente de la propia excavación.

En el plano *IV.2.1 Planta y perfiles del nuevo trazado viario* del documento *4. Planos* de este Programa se refleja tanto el desarrollo del viario como las secciones transversales, con las correspondientes inclinaciones de los taludes de desmonte y relleno propuestas, que deberán ser determinadas, en última instancia, por el estudio geotécnico a realizar antes o simultáneamente al proyecto de urbanización.

En lo que respecta a la urbanización propiamente dicha, la intervención supone abordar un movimiento de tierras de cerca de 3.500 m^3 de excavación y unos 4.500 m^3 de relleno con material aprovechable resultante de la excavación.

Por lo tanto, resulta un déficit de tierras total que se estima en cerca de 1.000 m^3, que se solventará con el sobrante de tierras derivado de la edificación.

En lo referente a las obras de fábrica, se prevé la ejecución de un muro de contención en las parcelas correspondientes al equipamiento comunitario y al espacio libre asociado al mismo, coincidente con el desmonte descrito anteriormente, así como en el tramo de desdoblamiento del vial de acceso al parking subterraneo, y que se considera obra de urbanización por no estar asociadas al aprovechamiento urbanístico (lucrativo) del ámbito.

Las soluciones planteadas a este respecto son las expuestas en el plano *IV.2.2 Pavimentación y Jardinería. Obras de fábrica* del documento *4. Planos* de este Programa.

Las propuestas anteriores deberán ser objeto del consiguiente desarrollo y precisión en el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución, así como, del estudio geotécnico a redactar previa o simultáneamente con aquel.

4. CAPACIDAD DE LA RED DE MOVILIDAD PROYECTADA.

Algunas de las características y de los condicionantes de la red de movilidad proyectada son los siguientes:

4.1- La red viaria.

Se proyecta la ejecución de la red viaria reflejada en el plano *IV.2.1 Planta y perfiles del nuevo trazado viario* del documento *4. Planos* de este Programa.

La carretera GI-2131 (antigua N-I) que delimita y atraviesa el ámbito, conforma el viario principal del mismo. Con una anchura de 7,50 metros y pendiente media del 2%, contará con aparcamientos *en linea* a ambos lados, y un *bidegorri* de carácter comarcal en su lado oeste.

El vial secundario o interno arrancará del citado viario principal, mediante una rotonda excéntrica proyectada que se ubicará en el extremo sur, y que incide en el carácter urbano del viario principal a su paso por el nucleo, ya que ejerce de amortiguador del tráfico entrante, mientras facilita el saliente.

La geometría de la rotonda, de diámetro interior d = 12 m y exterior D = 28 m, se considera suficiente para dar servicio a tada clase de tráfico rodado.

La ubicación de la rotonda consigue además prolongar el viario interno del ámbito y reducir así su pendiente, que asciende hasta la cota del “zócalo” con una pendiente mantenida del 4%. Dicho viario interno dará servicio, casi exclusivamente, a los vehículos del propio ámbito y no resulta necesario para resolver el tráfico de la trama urbana adyacente.

Por todo ello, el viario interno partirá de la rotonda ya descrita bordeando el parque urbano, segregará el tráfico rodado del peatonal sólo hasta el aparcamiento subterráneo del ámbito, y se prolongará como vial de coexistencia, priorizando el uso peatonal sobre el tráfico rodado.

Su longitud es de 350 metros aproximadamente y su anchura es de 5 metros para el tráfico en ambos sentidos, y de 4,50 metros para el de sentido único de circulación (zona de coexistencia).

Este vial de coexistencia conectará en su extremo norte con el vial secundario de la trama urbana actualmente existente, dotándolo de un carácter urbano del que a día de hoy carece.

4.2- *Bidegorri* e itinerarios peatonales.

Como se ha relatado anteriormente, el *bidegorri* de carácter comarcal atravesará el ámbito paralelo a la carretera GI-2131, por su lado oeste. El *bidegorri* tendrá 2,4 metros de ancho y servirá también como acceso a las plazas de aparcamiento y al Sistema General deportivo.

La red viaria peatonal principal discurre también paralela a la carretera GI-2131 por su lado este, y da servicio a las edificaciones del ámbito siguiendo el trazado del viario rodado principal, con una anchura tipo de 4,50 metros y pendiente media del 2%. Este viario peatonal constituye el principal enlace del desarrollo residencial proyectado con el actual nucleo urbano del municipio.

El ámbito cuenta también con un viario peatonal de carácter secundario y más local, anexo y/o coincidente con el viario rodado interno del ámbito, ya que en su mayor parte, discurre por el vial de coexistencia sobre el “zócalo” descrito anteriormente.

4.3- Aparcamiento.

Como se ha comentado, el aparcamiento público se ubica mayormente en el lado este de la carretera GI-2131, separando los viarios principales rodado y peatonal del ámbito, a los que da servicio. También se prevén plazas de aparcamiento en el lado oeste de la carretera y en el vial de coexistencia superior.

El número total de plazas de aparcamiento publico será de 60, todas en superficie, y se reservarán 2 plazas para uso exclusivo de minusválidos, cumpliendo las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, así como, el *Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación*.

Así mismo, se proyecta en el ámbito la habilitación de aparcamientos para bicicletas en el viario público.

5. LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS PROYECTADOS.

Está prevista la ejecución de una dotación de espacios libres con una superficie total de 4.110 m^2.

En la dotación de espacios libres se integran la plaza tras los edificios *Zigor* y *Egunsentia* al norte del ámbito (espacio libre), parcela 3.1 (1.528 m^2); la zona verde en la actual ubicación del edificio *Toki-Alai*, parcela 3.2 (416 m^2); y la zona verde en ladera en el encuentro con el suelo no urbanizable, parcela 3.3 (2.166 m^2).

La zona verde correspondiente a la parcela 3.3 se corresponde con un talud, cuyas condiciones de pendiente ofrecen la posibilidad de su revegetación, propiciando una adecuada integración paisajística de los desarrollos residenciales proyectados con el suelo no urbanizable.

6. LOS EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS.

El planeamiento urbanístico vigente prevé el destino a usos de la red de dotaciones de equipamiento comunitario de la parcela 4.1, con una superficie total de 400 m^2, ubicada al norte del ámbito tras los edificios *Zigor* y *Egunsentia*, además del Sistema General deportivo, parcela 4.3 de 4.460 m^2, ubicado en el extremo oeste del ámbito, entre la carretera GI-2131 y el río Oria.

La parcela 4.1 prevista para Sistema General de Equipamiento comunitario albergará un edificio cuyo uso deberá determinar el Ayuntamiento de Ikaztegieta, con un techo total de 1.200 m^2 en tres plantas sobre rasante, y asociado al espacio libre público adyacente.

Además, se destinan 2.047 m^2 de superficie de espacio libre para equipamientos comunitarios públicos de la red de sistemas locales con uso de parque deportivo (zona verde), ubicado al este del viario principal y al sur del ámbito, parcela 4.2 de 2.047 m^2.

7. LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS PROYECTADOS.

En este epígrafe se determinan las características y esquemas generales correspondientes a los trazados de las redes de los servicios urbanos previstos, que deberán ser objeto del correspondiente desarrollo y precisión en el proyecto de urbanización a promover en el ámbito.

Cabe señalar, como criterio general para el diseño de todas las redes de servicios urbanos proyectadas, que se ha procurado que las conexiones que tengan que realizarse fuera del ámbito discurran por suelo público.

7.1- Red de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.

La red general de abastecimiento de agua está compuesta por un conducto de polietileno (PE) de 110 mm de diámetro, si bien no se extiende a todo el ámbito.

El Plan General propone la ampliación de la red actual, por un lado hasta su enlace con el ramal que parte de la Estación potebilizadora de Ibiur y abastece a los usos industriales al sur del ámbito, y por otro con la red del actual nucleo urbano, creando una malla *en red*.

Desde la red de distribución que discurre paralela a la carretera GI-2131, compuesta por un conducto de polietileno (PE) de 110 mm de diámetro, se derivarán ramales de acometida a las parcelas residenciales proyectadas, con tubería de polietileno (PE) de 63 mm de diámetro.

Desde la red de distribución del nucleo urbano, compuesta por un conducto de polietileno (PE) de 63 mm de diámetro, se derivará un ramal de acometida a la parcela de equipamiento comunitario, con tubería de polietileno (PE) de 40 mm de diámetro.

Si hubiese puntos altos en la red deberán colocarse los correspondientes purgadores, y en los puntos bajos disponer los correspondientes desagües conectados a la red de drenaje.

Otros elementos a instalar en la red serán las válvulas de corte correspondientes y las bocas de riego de DN50 dispuestas en los ramales de acometida con una separación máxima de 50 m.

El esquema de la red de abastecimiento y distribución de agua propuesta es el reflejado en el plano *IV.2.3.1- Red de abastecimiento de agua* del documento *4. Planos* de este Programa. En todo caso, dicho esquema deberá ser objeto del corespondiente desarrollo y precisión en el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución.

7.2- Red de saneamiento.

Se propone una red de saneamiento separativa, compuesta por un colector principal de aguas residuales que discurrirá paralelo a la carretera GI-2131, mediante conducto de PVC de 400 mm de diámetro, al que acometerán, a través de arquetas de acometida, los diferentes ramales de los edificios residenciales y de equipamiento proyectados, con conducto de PVC y diámetro mínimo de 200 mm y pendiente mínima del 1%. Dicha red acometerá a la red de saneamiento de ámbito comarcal.

Se dispondrán pozos de registro en el inicio del ramal, en los puntos de quiebro y en los puntos de conexión con los ramales de acometida. De cualquier manera, previamente al inicio de las obras de construcción de la nueva edificación se deberá obtener la autorización de vertido, que deberá ser tramitada en la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua.

El esquema de la red de saneamiento propuesta es el reflejado en el plano *IV.2.3.2- Red de saneamiento* del documento *4. Planos* de este Programa. En todo caso, dicho esquema deberá ser objeto del corespondiente desarrollo y precisión en el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución, en cuya elaboración deberán determinarse las medidas de coordinación con la ejecución del colector general de saneamiento de aguas residuales.

7.3- Red de drenaje.

Se proyecta una red de drenaje separativa, que sustituya y/o complemente a la red de drenaje actualmente existente a ambos lados de la carretera GI-2131 y en la trama urbana del municipio, a su paso por el ámbito.

En concreto, se propone una red de colectores a lo largo de la red viaria, para recoger la escorrentía superficial de las nuevas zonas urbanizadas, así como el agua procedente de las cubiertas de los edificios a través de ramales de acometida, con sus correspondientes arquetas para recogida de bajantes.

La red de drenaje estará compuesta por conductos de PVC, de diámetro mínimo de 200 mm y pendiente mínima del 1%. Se instalarán sumideros que recojan el agua procedente de las zonas pavimentadas a través de caces y badenes, y se conectarán a pozos de registro de la red.

La escorrentía procedente del desmonte se recoge mediante cunetas de recogida de bloques y dren en el trasdós del muro de contencion a pie de desmonte.

Se prevé el desagúe de la red de pluviales directamente al río Oria, en el punto más bajo de la instalación.

El esquema de la red de drenaje propuesta es el reflejado en el plano *IV.2.3.3- Red de drenaje* del documento *4. Planos* de este Programa. En todo caso, dicho esquema deberá ser objeto del corespondiente desarrollo y precisión en el Proyecto de Urbanización a promover en la unidad de ejecución.

7.4- Red de suministro de energía eléctrica.

Las líneas aéreas de media tensión que atraviesan el ámbito serán soterradas a lo largo del mismo mediante canalización subterránea con conductos de polietileno de doble pared de 160 mm de diámetro.

Se prevé que los desarrollos urbanísticos proyectados, así como el alumbrado público, requerirán una potencia total aproximada de 400 Kw, de forma que se prevé la ejecución de un nuevo centro de transformación que de servicio al ámbito.

El nuevo centro de transformación se ubicará al sur de los desarrollos residenciales previstos, en el parque urbano.

Desde la línea aérea a soterrar se acometerá en media tensión al centro de transformación previsto.

Desde el citado centro de transformación, y ya en baja tensión, se acometerá a todos los puntos de consumo del ámbito.

Las líneas de media como de baja tensión discurrirán bajo tuberia de polietileno de doble pared de 160 mm de diámetro en canalización subterránea. Las arquetas y envolventes de los centros de transformación serán las normalizadas por la compañía suministradora.

El esquema de la red de suministro de energía eléctrica propuesta es el reflejado en el plano *IV.2.3.4- Red de suministro de energía eléctrica* del documento *4. Planos* de este Programa. En todo caso, dicho esquema deberá ser objeto del corespondiente desarrollo y precisión en el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución.

7.5- Red de alumbrado público.

La instalación de alumbrado público cumplirá las determinaciones del *Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior* y sus *Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07*, aprobados mediante R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre. Según la EA-02 se distinguen cuatro zonas y tipos de alumbrado:

ZONA	SITUACION DE PROYECTO	CLASE DE ALUMBRADO
Vial principal	B1	ME4b/M5/ME6
Bidegorri	C1	S3/S4
Aparcamiento	D1-D2	CE3/CE4
Zonas peatonales	E1	S2/S3/S4
Parques y Jardines	E1	S2/S3/S4

Además, se instalarán alumbrados específicos (CE2) en puntos singulares, tales como las escaleras que comunican el vial superior con el inferior, y la glorieta, según el citado Reglamento.

La alimentación de los puntos de luz se realizará mediante cableado mínimo de 6 mm^2 de sección bajo tuberíaa de polietileno de doble pared de 110 mm de diámetro.

Todos los puntos de luz dispondrán de arqueta con pica de toma de tierra. La distribución de alumbrado a todo el ámbito se efectuará desde un único *Cuadro de Maniobra*, que dispondrá el reductor de flujo.

El esquema de la red de alumbrado público propuesta es el reflejado en el plano *IV.2.3.5- Red de alumbrado público* del documento *4. Planos* de este Programa. En todo caso, dicho esquema deberá ser objeto del corespondiente desarrollo y precisión en el Proyecto de Urbanización a promover en la unidad de ejecución.

7.6- Red de telecomunicaciones.

La red soterrada del ámbito discurrirá paralela a la carretera GI-2131, y dará servicio a los usos residenciales previstos.

La red contará con el número de conductos suficiente para albegar las lineas de las dos compañías suministradoras que hoy actuan en Ikaztegieta, así como en previsión de futuras necesidades. La red constará de arquetas, armarios y demás mecanismos necesarios para su correcto funcionamiento.

La linea aerea de telefonía de la compañía *Telefónica* que atraviesa el ámbito deberá ser soterrada.

La red de fibra óptica de la empresa *Euskaltel* será ampliada para dar servicio a la totalidad del ámbito.

Se proyecta la ejecución de una canalización subterránea en zanja única que dé servicio al desarrollo urbanístico proyectado, con conducciones de polietileno de doble pared y 110 mm de diámetro. Desde esa zanja única pasarán las conducciones por las futuras arquetas tipo HF y DF, desde las que se acometerá a todos los puntos de consumo en las arquetas de ICT (Infraestructura Común de Telecomunicaciones), que serán prefabricadas del tipo HF.

El esquema de la red de telecomunicaciones propuesta es el reflejado en el plano *IV.2.3.6- Red de telecomunicaciones* del documento *4. Planos* de este Programa. En todo caso, dicho esquema deberá ser objeto del corespondiente desarrollo y precisión en el Proyecto de Urbanización a promover en la unidad de ejecución.

7.7- Red de distribución de gas.

Se prevé la ampliación de la actual red soterrada del municipio, que parte de un depósito de gas propano ubicado en el núcleo urbano, con el fin de abastecer a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos. La distribución en media presión se realizará mediante conductos de polietileno (PE) de densidad media y 63mm de diámetro.

En culaquier caso, será el Proyecto de Urbanización el que defina el punto de entronque y las características de la red del ámbito, de conformidad con las condiciones técnicas que establezca la empresa suministradora.

7.8- Residuos.

Se prevé la implantación en el ámbito de los elementos propios de la recogida selectiva de residuos común en el municipio de Ikaztegieta, cuya localización y tipología se precisará en el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución, de conformidad con los criterios que determine la Mancomunidad de Tolosaldea.

8. MEMORIA DE CALIDADES DE LA URBANIZACION.

8.1- Zonas de rodadura del viario.

Los firmes flexibles de tipo T2 se realizarán mediante cuatro capas de zahorra natural, suelo-cemento, grava cemento y mezcla bituminosa en caliente, de 20 cm de espesor mínimo cada una.

El *bidegorri* será habilitado con mezcla asfáltica de color rojo.

8.2- Plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento ubicadas entre la carretera GI-2131 y el vial de coexistencia se pavimentarán con firmes flexibles de tipo T3 y se realizarán mediante dos capas de zahorra artificial debidamente compactada y mezcla bituminosa en caliente, de 20 cm de espesor mínimo cada una.

Las plazas de aparcamiento ubicadas en los límites de la urbanización, tanto en la zona de ribera del río Oria como en el vial de coexistencia superior, se jecutarán mediante celosías de hormigón prefabricado, con objeto de otorgar al aparcamiento un aspecto semi-urbanizado que cumpla uno de los objetivos fundamentales del desarrollo previsto, que no es otro que respetar, dentro de lo posible, el aspecto natural del emplazamiento.

8.3- Viales de coexistencia.

Sobre subbase compactada se dispondrá una solera de hormigón ligeramente armada de 15 cm de espesor mínimo, que se pavimentará con adoquín en dos colores, uno para los encintados y remates, y otro para la superficie general.

8.4- Zonas peatonales.

Sobre subbase compactada se dispondrá una solera de hormigón ligeramente armada de 15 cm de espesor mínimo, que se pavimentará con baldosa hidráulica en dos colores, uno para los encintados y remates, y otro para la superficie general.

Para la ejecución de los bordillos, se utilizarán piezas específicas de hormigón prefabricado.

8.5- Zonas ajardinadas.

Las zonas ajardinadas que forman parte de la red de sistemas de espacios libres, tanto generales como locales mantendrán, dentro de lo posible, su perfil y aspecto natural.

Sin embargo, en las zonas ajardinadas que deban ser objeto de relleno y/o urbanización, una vez explanadas y formalizadas, se extenderá una capa de tierra vegetal de al menos 20 cm de espesor, preparándose adecuadamente para su siembra con semilla de césped.

Además, se prevé la plantación de unos 80 árboles, de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente apartado 8.7-A.

8.6- Mobiliario urbano.

Se emplazarán en el ámbito los elementos de alumbrado (farolas, balizas luminosas empotradas en el pavimento, etc.), estancia (bancos, etc.), papeleras, barandillas, fuentes, etc. que se determinen en el proyecto de urbanización, en la cuantía y de acuerdo con los criterios de calidad que se fijen en él.

8.7- Criterios de carácter ambiental.

Con carácter general, el desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística proyectada y en particular, de la urbanización prevista en el mismo, se ha de adecuar a los criterios de carácter ambiental establecidos en el *Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental* del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

Además, el informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental, de 1 de julio de 2009, sobre el PGOU de ikaztegieta, establecía una serie de condicionantes, que serán de obligado cumplimiento.

Por lo tanto, algunas de las medidas de esa naturaleza de mayor relevancia son los siguientes:

A. En materia de vegetación.

Toda la superficie del subámbito Ekialde Beerria coincidente con el LIC Alto Oria se destinará a espacios libres, promoviendo actuaciones de restauración y potenciación del bosque de ribera, evitando su ajardinamiento y pavimentación. Se establece una banda de protección de 26 metros para la edificación y 22 metros para la urbanización desde el cauce del río Oria. Se establecerá una banda arbustiva/arbolada densa que evite el acceso y la afección al río y su vegetación de ribera.

Los desarrollos edificatorios se van a limitar al ámbito entre el vial y la parte baja de la ladera, donde no se desarrolla vegetación de interés, evitando la afección sobre la masa de arbolado ribereño actualmente existente.

Además, se prevé la revegetación de las parcelas dotacionales del *Sistema Local de Espacios Libres (zona verde)* y del *Sistema General de Espacios Libres Parque urbano* mediante plantaciones densas con especies autóctonas de las que forman parte del hábitat del bosque de ribera, como son:

- 40 unidades de *Alnus glutinosa 18/20*

- 40 unidades de *Fraxinus excelsior 18/20*

En ese sentido, se evitará la propagación de especies introducidas (*Cortaderia selloana*, *Amaranthus*, *Echinochloa*, etc.) a través de materiales de relleno recibidos o durante las tareas de revegetación de las zonas afectadas. Deben adoptarse medidas de control destinadas a detectar y evitar este fenómeno y acometer, en su caso, medidas correctoras.

B. En materia de vertidos.

Medidas preventivas y protectoras para controlar y evitar vertidos de aceites, grasas, tierras y otros materiales, incluidos los de carácter accidental, a la regata del río Oria a lo largo del proceso de proyección y ejecución de las obras previstas, disponiendo, entre otras, las siguientes medidas:

- Medidas para evitar aportes de sólidos en suspensión (balsas de decantación, trampas de sedimentos, lavarruedas, barreras de geotextil, etc.).

- Medidas para evitar otros contaminantes (control del mantenimiento de maquinaria, acopios, etc.).

Se actuará, con ese fin, de conformidad con lo establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta, así como con lo que se determine en el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución.

C. En materia de drenaje.

Medidas de drenaje de las aguas superficiales y subterráneas en las fases de proyección y ejecución de las obras previstas, con el mayor respeto posible hacia el anterior sistema de aguas de escorrentía, y la mínima alteración de las vertientes.

En ese sentido, con el fin de reducir la incidencia de muertes de pequeños vertebrados por ahogamiento/confinamiento en los elementos de drenaje y desvíos de escorrentía, se evitará por su diseño puedan convertirse en trampas para la fauna. Para ello, se adoptarán las siguientes medidas:

- Incluir en su diseño elementos que permitan su salida (pequeñas rampas, orificios de escape, etc.).

- Adoptar perfiles de canal trapezoidal o en uve, frente al rectangular, que dificulta la salida de pequeños vertebrados.

Esas medidas son coherentes con las planteadas a ese respecto por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta y deberán ser desarrolladas y precisadas en el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución.

D. Con carácter general.

Además de en los extremos mencionados en los apartados anteriores, son de aplicación al ámbito y a las obras de urbanización proyectadas en él, las restantes medidas de carácter ambiental reguladas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

9. CONEXIÓN E INTEGRACION DE LA URBANIZACION EN EL SISTEMA DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y DEMAS DOTACIONES EXISTENTES EN EL ENTORNO.

A los efectos de la determinación y ejecución de la urbanización proyectada serán objeto de la debida consideración conjunta y coordinada, entre otros extremos:

- La red de saneamiento prevista en el ámbito y su conexión con el colector general de saneamiento de aguas residuales, de ámbito comarcal.
- El aparcamiento del ámbito, previsto en la margen izquierda (oeste) de la regata, y su coordinación con la ejecución del *bidegorri* de ámbito comarcal.
- Con carácter general, la correcta y rigurosa integración y/o continuidad de las infraestructuras de comunicación y de las redes de servicios urbanos proyectadas en el ámbito con las existentes y/o previstas en su entorno.

10. COSTE ECONOMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

La estimación del coste económico de las obras de urbanización mencionadas en los epígrafes anteriores es la expuesta en el documento *3. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera* de este Programa.

11. AMBITO DEL PROYECTO DE URBANIZACION A PROMOVER.

A los efectos correspondientes, se considerará que el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución incidirá, además de en la totalidad de aquella, en los restantes terrenos y actuaciones que, fuera del mismo, resulten afectados por las obras y actuaciones proyectadas, bien con el fin de enganchar con redes exteriores, bien con el de rectificar, reajustar y/o mejorar esas mismas redes exteriores, en la medida en que ese tipo de intervenciones resulten necesarias para la materialización de los objetivos planteados en el sector.

En concreto, se considerará como tal ámbito el reflejado en el plano *III.1- Delimitación de la unidad de ejecución*, incluido en el documento *4. Planos* de este Programa.

Pasaian, 2013ko ekainean.

Hektor Espin Larreta	Eñaut Muñoa Artola	Aitor Iztueta Garaikoetxea
Arkitektoa	Arkitektoa	Hirigintza Teknikaria

DOCUMENTO Nº 3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.

INDICE

1. Objetivo de este documento.

2. Relación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito afectado.

3. Coste económico de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito afectado.

4. El valor de repercusión del suelo urbanizado resultante del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito afectado.

5. El valor de repercusión del suelo, excluida la urbanización, resultante en el ámbito afectado.

6. Conclusiones.

7. Coeficientes de ponderación de usos y edificabilidad ponderada.

1. OBJETIVO DE ESTE DOCUMENTO.

Con el fin de dar respuesta al mandato establecido, entre otros, en los artículos 152, 153, 154, 155, etc. de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en los siguientes epígrafes de este documento se incluyen, por un lado y con carácter general, las determinaciones económicas propias de un Programa de Actuación Urbanizadora, y por otro y en particular, la valoración económica de los siguientes extremos:

- Las obras de urbanización proyectadas en unidad de ejecución.
- Las restantes cargas de urbanización resultantes, asociadas a: las indemnizaciones de bienes y derechos afectados; los honorarios de proyectos urbanísticos; etc.
- Las cargas de abono de los Sistemas Generales proyectados en la unidad de ejecución a repercutir sobre el desarrollo previsto.
- La evaluación económica de los ingresos derivados de la actuación proyectada y de los costes de producción de los mismos, a los efectos de determinar y justificar la viabilidad de dicha actuación.

Ahora bien, en línea con lo expuesto en el epígrafe 1 del documento *1. Memoria* de este Programa, en numerosas ocasiones esas determinaciones no son sino una aproximación a las materias objeto de las mismas, y han de ser objeto de la correspondiente y progresiva concreción paralelamente a la también progresiva concreción de las previsiones jurídicas y técnicas en los proyectos de reparcelación y urbanización a promover en el ámbitode intervención, sin olvidar, en ese contexto, los costes definitivos de las obras de urbanización resultantes del proceso de ejecución de las mismas.

Es por ello que la determinación de los costes económicos de producción del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de intervención es el resultado de un proceso que comienza con las estimaciones incluidas a ese respecto en el propio planeamiento urbanístico, continúa con una más precisa evaluación de los mismos en este Programa, y finaliza con su definitiva determinación bien el proyecto de reparcelación (en lo referente a las cargas diversas de las obras de urbanización, a la estimación de los beneficios resultantes del desarrollo urbanístico proyectado, etc.), bien en el proyecto de urbanización o, más concretamente, con ocasión de la ejecución real de las obras previstas en dicho proyecto.

2. RELACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION ASOCIADAS AL DESARROLLO URBANISTICO PROYECTADO EN EL AMBITO AFECTADO.

De conformidad con los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente (artículo 147, etc. de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), como en el planeamiento urbanístico vigente y/o en tramitación, dicha relación está conformada por:

- Las obras de urbanización proyectadas, incluida la reforma de la carretera GI-2131 y el *bidegorri* de ámbito comarcal a su paso por el ámbito (Sistema General viario), que resulta imprescindible para habilitar el acceso rodado y peatonal al desarrollo urbanístico proyectado.

- Los costes de derribo de las edificaciones existentes, declaradas fuera de ordenación.

- Los costes de materialización de los derechos de realojo, en los términos y con el alcance expuestos en el anterior apartado 9.8, incluido el coste de construcción del nuevo techo destinado a ese fin, y en su caso, los costes de realojo transitorio.

- El valor económico de las edificaciones, instalaciones y usos declarados fuera de ordenación, no afectados por el referido derecho de realojo.

- Los costes materiales de los traslados que deban acometerse.

- Honorarios de elaboración de los proyectos urbanísticos siguientes:

  - Plan Especial de Ordenación Urbana del Area 2-2. Ambito de ordenación remitida –OR EKIALDEA BERRIA-.

  - Programa de Actuación Urbanizadora del *A.I.U. EKIALDEA BERRIA*.

  - El Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución *U.E. EKIALDEA BERRIA*.

  - El Proyecto de Urbanización de la citada unidad de ejecución.

En todo caso, a los efectos de la precisa y definitiva definición de la relación de las cargas de urbanización de una u otra naturaleza a vincular al desarrollo urbanístico proyectado en la unidad de ejecución delimitada se estará a lo que determine el proyecto de reparcelación a promover en la misma.

3. COSTE ECONOMICO DE LAS CARGAS DE URBANIZACION ASOCIADAS AL DESARROLLO URBANISTICO PROYECTADO EN EL AMBITO AFECTADO.

3.1- Coste económico de las obras de urbanización proyectadas en el ámbito afectado.

Sin perjuicio de lo que al respecto pueda resultar del proyecto de urbanización a promover en el ámbito, el coste económico de las obras de urbanización previstas en el ámbito es el siguiente:

1- EXPLANACIONES y DEMOLICIONES..... 227.985,88

2- DREN.LONG.,TRANSV.,IMPERM Y JUNTAS..... 102.432,55

3- FIRMES..... 215.928,37

4- ÁREAS PEATONALES..... 176.342,43

5- MUROS Y OBRAS DE DEFENSA..... 327.391,35

6- ABASTECIMIENTO DE AGUA..... 86.004,21

7- SANEAM. Y DEPUR. AGUAS RESIDUALES 121.159,80

8- REDES ELÉCTR. Y CENTROS TRANSF..... 200.045,94

9- ILUMINACIÓN URBANIZACIÓN 161.684,24

10- RED DE TELEFONÍA 76.019,19

11- JARDINERÍA Y TRATAM. DEL PAISAJE 73.416,50

12- SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO..... 11.092,70

13- CONTROL CALIDAD URBANIZACIÓN 26.131,00

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ……..... 1.805.634,16

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%) …….…….…… 343.070,49

SEGURIDAD Y SALUD (>1%) ……..……..…….. 18.056,35

GESTION DE RESIDUOS (>0,5%) ……....……..…..…… 9.028,17

Total coste de ejecución por contrata de la urbanización general:	**2.175.789,17 €**

3.2- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada, incluidos los asociados a la selección de la empresa ejecutora de las obras de urbanización.

Sin perjuicio de su definitiva determinación en el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución delimitada, en este momento dicha retribución se equipara al 8% del importe total de ejecución material de las obras de urbanización y de los derribos (1.805.634,16 €) y se fijan en **144.450,73 €**.

3.3- Valor económico de las edificaciones declaradas fuera de ordenación y no afectadas por el derecho de realojo.

3.3.1- Criterios generales de valoración.

El valor económico de las edificaciones existentes en el ámbito y declaradas fuera de ordenación es el resultante de la aplicación de, entre otros, los siguientes criterios:

- Los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Los criterios establecidos en el *Texto refundido de la Ley del Suelo*, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (*Real Decreto Legislativo 2/2008*).
- Los criterios específicos establecidos en los Decretos Forales 6/1999, de 26 de enero (por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través del medio de precios medios de mercado, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana) y 15/2000 y 14/2002, de modificación del anterior.

En cualquier caso, el valor económico de las edificaciones declaradas fuera de ordenación se calcula sin perjuicio de su precisa y definitiva definición en el correspondiente proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución delimitada.

3.3.2- Valoración de la edificación industrial EPAC.

La parcela nº 2 alberga el edificio de uso industrial de la empresa EPAC S.A., actualmente en desuso, y que Plan General declara expresamente fuera de ordenación, junto con las edificaciones anexas al mismo.

En ese sentido, el artículo 4 de del Decreto Foral 6/1999 dice así:

"Artículo 4. Valor catastral.

1. Valor catastral de un bien inmueble de naturaleza urbana es aquél determinado a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario Urbano, mediante las normas establecidas en el presente Decreto Foral y disposiciones que lo desarrollan. El valor catastral se fijará tomando como referencia el valor de mercado de dichos bienes, sin que en ningún caso pueda exceder de éste."

Por tanto, a efectos de la presente valoración, se adopta el valor catastral del inmueble que asciende a **96.000,00 €**.

3.3.3- Valoración de los restantes bienes existentes en el ámbito.

Como se ha mencionado anteriormente en el epígrafe 9.4.3 del documento *1. Memoria* de este Programa, en el *Area 2.2* existen usos agropecuarios no profesionalizados (huertas) y algunas edificaciones en precario (*txabolas*) ligadas a las mismas, que la normativa urbanística vigente declara fuera de ordenación, de conformidad con lo previsto en el epígrafe a) del artículo 101.2.3 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

Sin perjuicio de una valoración más detallada de la misma en el contexto de la elaboración del correspondiente proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución delimitada, su valor económico se estima en **8.000,00 €.**

3.3.4- Valoración total de las edificaciones y bienes a derribar o eliminar, por razones de incompatibilidad con la ordenación proyectada.

De conformidad con los datos expuestos en los apartados anteriores, esa valoración total se estima en **104.000,00 €**.

3.4- Coste de construcción y traslado de las viviendas y el local destinados a realojo.

Conforme a lo expuesto en este programa, se prevé el destino a realojo de cuatro viviendas, cuya superficie construida total es de 300 m^2 aproximadamente, y un local de uso terciario de 150 m^2 aproximadamente.

El coste de construcción de los mismos ha de ser considerado como carga de urbanización de la unidad de ejecución delimitada y se estima en :

- Vivienda: 300 m^2(t) x 900 €/m^2(t) = 270.000 €
- Terciario: 150 m^2(t) x 600 €/m^2(t) = 90.000 €
- Total: 270.000 € + 45.000 € = **360.000,00 €**

A los costes anteriores cabría añadir el relacionado con el realojo transitorio de los ocupantes de las citadas viviendas y local de uso terciario, en tanto en cuanto se construyan los definitivos

Sin perjuicio de lo que a ese respecto pueda y/o deba acordarse en el futuro proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución, en este momento se considera que podrán ser objeto de realojo definitivo sin tener que recurrir a soluciones transitorias.

Así mismo, a los costes anteriores cabría añadir también los gastos de traslado de la actividad del Bar-Restaurante Toki-Alai, destinado al equipamiento del nuevo local para el desarrollo de la misma actividad que la actual. Dichos gastos se valoran en **60.000,00 €**.

De conformidad con los datos expuestos en los apartados anteriores, el coste total de construcción y traslado de las viviendas y el local destinados a realojo se estima en **420.000,00 €**.

3.5- Honorarios de elaboración de los proyectos urbanísticos.

Trabajos de topografía y geotecnia:	2.900,00 €
Plan Especial de Ordenación Urbana:	14.600,00 €
Programa de Actuación Urbanizadora:	22.000,00 €
Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución:	17.500,00 €
Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución (incluida dirección):	90.000,00 €
Infografías, fotografías, etc.:	3.000,00 €
Total:	**150.000,00 €**

* Los citados honorarios no incluyen el correspondiente I.V.A.

3.6- Conclusiones. Importe total de las cargas de urbanización de la unidad de ejecución.

Sin perjuicio de su precisa y definitiva determinación en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución delimitada, el importe total de las cargas de urbanización resultantes en la misma se estima en este momento en:

- Obras de urbanización: 2.175.789,17 €
- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora: 144.450,73 €
- Valor económico de las edificaciones existentes a derribar: 104.000,00 €
- Construcción y traslado de las viviendas y el local destinados a realojo: 420.000,00 €
- Honorarios de elaboración de proyectos urbanísticos: 150.000,00 €
- **Total: 2.994.239,83 €**

4. EL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO RESULTANTE DEL DESARROLLO URBANISTICO PROYECTADO EN EL MABITO AFECTADO.

4.1. Coste de edificación de los aprovechamientos previstos en el ámbito.

La inversión correspondiente a la ejecución de la totalidad del aprovechamiento lucrativo vendría a ser de 9.112.500 euros, según el siguiente cálculo:

Uso	*M^2 techo*	*Coste unitario (€/m^2)*	*Total (€)*
Vivienda VPO	1.663	900	1.496.700
Vivienda Tasada municipal	3.326	900	2.993.400
Vivienda venta libre	3.326	900	2.993.400
Garajes y trasteros en sótano	4.740	300	1.422.000
Terciario	690	300	207.000
TOTAL COSTE EJECUCIÓN			**9.112.500**

Este cálculo no incluye el coste de ejecución relativo a los realojos y traslados de los usos residenciales y terciarios actualmente existentes en el ámbito, ya que los mismos se consideran cargas de urbanización y así se han consignado en el capítulo correspondiente.

Por tanto, **el coste del desarrollo integral del área**, considerada la estimación que precede y excluido el valor del suelo, supone en consecuencia una inversión total de **12.106.793,83 euros**.

El coste definitivo de las mismas resultará de la liquidación de las obras del correspondiente proyecto de urbanización y estará en función de la agilidad de los procesos de gestión y ejecución urbanística como de las variaciones que se produzcan en los índices del coste de construcción.

4.2- Valor en venta de los aprovechamientos proyectados.

Los precios medios de venta de las viviendas protegidas, tanto de protección oficial de régimen general (VPO) como de tasada municipal, se han obtenido según los criterios establecidos por la *ORDEN de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.*

Dichos criterios se adoptan subsidiariamente ante la no existencia de una Ordenanza Municipal de Vivienda Tasada, que el Ayuntamiento deberá aprobar en breve, y a cuyas directrices deberá adecuarse la citada tipología de vivienda protegida.

Los precios medios de las viviendas de venta libre responden a un estudio del mercado actual de vivienda en Ikaztegieta y municipios limítrofes.

Se adopta un índice = 1,3 para la conversión de la superficie útil en superficie construida.

El valor en venta de los distintos usos previstos en el ámbito es la que sigue:

Uso	*Superficie* $m^2(t)$	*Precio medio* $€/m^2(u)$	*Precio medio* $€/m^2(t)$	*Total* €
Vivienda VPO	1.663	1.426,95	1.097,65	1.825.391,95
Vivienda Tasada	3.326	2.375,87	1.827,59	6.078.564,34
Vivienda libre	3.326	2.719,00	2.091,54	6.956.462,04

Anejos VPO	828	517,83	398,33	329.817,24
Anejos Tasados	2.024	603,68	464,37	939.884,88
Anejos libre	1.888	1.185,79	912,15	1.722.139,20
Terciario	690	1.300,00	1.000,00	690.000,00
Total				**18.542.259,65**

4.3- Repercusión del suelo urbanizado.

a) Viviendas VPO:

- Valor en venta total: 1.663 m^2(t) x 1.097,65 €/m^2(t) = 1.825.391,95 €
- Repercusión del suelo urbanizado: 1.825.391,95 € x 20% = 365.078,39 €

b) Viviendas tasadas:

- Valor en venta total: 3.326 m^2(t) x 1.827,59 €/m^2(t) = 6.078.564,34 €
- Repercusión del suelo urbanizado: 6.078.564,34 € x 25% = 1.519.641,09 €

c) Viviendas de venta libre:

- Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. **VRS = Vv/K - Vc**
- VRS = 2.091,54/1,4 – 900 = 593,96 €/m^2(t)
- Repercusión del suelo urbanizado: 3.326 m^2 x 593,96 €/m^2(t) = 1.975.510,96 €

d) Anejos VPO:

- Valor en venta total: 828 m^2(t) x 398,33 €/m^2(t) = 329.817,24 €
- Repercusión del suelo urbanizado: 329.817,24 € x 20% = 65.963,45 €

e) Anejos tasados:

- Valor en venta total: 2.024 m^2(t) x 464,37 €/m^2(t) = 939.884,88 €
- Repercusión del suelo urbanizado: 930.597,48 € x 25% = 234.971,22 €

f) Anejos de venta libre:

- Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. **VRS = Vv/K - Vc**
- VRS = 912,15/1,4 – 300 = 351,54 €/m^2(t)
- Repercusión del suelo urbanizado: 1.888 m^2 x 351,54 €/m^2(t) = 663.707,52 €

g) Terciario:

- Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. **VRS = Vv/K - Vc**
- VRS = 1000/1,4 – 300 = 414,29 €/m^2(t)
- Repercusión del suelo urbanizado: 690 m^2 x 414,29 €/m^2(t) = 285.860,10 €

Por tanto, la repercusión total del suelo urbanizado sobre el aprovechamiento previsto asciende a **5.110.732,73 €**.

5. EL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO, EXCLUIDA LA URBANIZACION, RESULTANTE EN EL AMBITO AFECTADO.

- Valor de repercusión del suelo urbanizado total resultante: **5.110.733 €**
- Valor de repercusión de la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos del ámbito: 5.110.733 € x 85% = **4.344.123 €**
- Valor de repercusión de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal: 5.110.733 € x 15% = **766.610 €**
- Cargas de urbanización a repercutir a los aprovechamientos: **2.994.240 €**
- Valor de repercusión del suelo resultante, deducidos los costes de las cargas de urbanización: 4.344.123 € - 2.994.240 € = **1.349.883 €**

6. CONCLUSIONES.

A modo de conclusión, cabe indicar que según esta hipótesis, el desarrollo urbanístico proyectado en el Área 2.2 – *Ekialde berria* es económicamente viable tanto incluyendo como excluyendo los gastos de urbanización derivados del realojo del edificio Toki-Alai. El análisis efectuado en los apartados anteriores así lo da a entender.

7. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS Y EDIFICABILIDAD PONDERADA.

Los coeficientes de ponderación de usos y la edificabilidad ponderada de la unidad de ejecución se calcularán según los criterios establecidos por el artículo 35 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAPV, que dice así:

4.– Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.

7.1- Repercusión del suelo urbanizado.

La repercusión del suelo urbanizado a los aprovechamientos, para cada uno de los usos previstos, es la siguiente:

a) Viviendas VPO (uso característico): RSU = 365.078,39 € : 1.663 m^2(t) = **219,53 €/m^2(t)**

b) Viviendas tasadas: RSU = 1.519.641,09 € : 3.326 m^2(t) = **456,90 €/m^2(t)**

c) Viviendas de venta libre: RSU = 1.975.510,96 € : 3.326 m^2(t) = **593,96 €/m^2(t)**

d) Anejos VPO: RSU = 65.963,45 € : 828 m^2(t) = **79,67 €/m^2(t)**

e) Anejos tasados: RSU = 234.971,22 € : 2.024 m^2(t) = **116,09 €/m^2(t)**

f) Anejos de venta libre: RSU = 663.707,52 € : 1.888 m^2(t) = **351,54 €/m^2(t)**

g) Terciario: RSU = 285.860,10 € : 690 m^2(t) = **414,29 €/m^2(t)**

7.2- Edificabilidad ponderada.

Los coeficientes de ponderación y la edificabilidad ponderada que se derivan de la repercusión del suelo a los aprovechamientos son los que siguen:

Uso	*Superficie* $m^2(t)$	*RSU* $€/m^2(t)$	*Coef. de ponderación*	Sup. pond. $m^2(p)$
Vivienda VPO	1.663	219,53	1	1.663
Vivienda Tasada	3.326	456,90	2,081	6.922,28
Vivienda libre	3.326	593,96	2,705	8.996,83
Anejos VPO	828	79,67	0,363	300,56
Anejos Tasada	2.024	116,09	0,529	1.070,70
Anejos libre	1.888	351,54	1,601	3.022,69
Terciario	690	414,29	1,887	1.302,03
Total				***23.278,09***

Los coeficientes de ponderación propuestos por este Programa de Actuación Urbanizadora tienen un carácter preliminar y no vinculante, ya que serán reglamentariamente establecidos por el Proyecto de Reparcelación.

Pasaian, 2013ko ekainean.

Hektor Espin Larreta.
Arkitektoa

Eñaut Muñoa Artola.
Arkitektoa

Aitor Iztueta Garaikoetxea.
Hirigintza Teknikaria

DOCUMENTO Nº 4. PLANOS.

INDICE:

I. INFORMACION GENERAL.

I.1- Situación del Ambito de Actuación Integrada.

I.2- Topográfico. Delimitación del Ambito de Actuación Integrada. Estado actual.

II. REGIMEN URBANISTICO VIGENTE.

II.1- Zonificación Global del *A.I.U. EKIALDEA BERRIA* (Plan General)

II.2- Zonificación Pormenorizada y Parcelario del *A.I.U. EKIALDEA BERRIA* (Plan Especial)

II.3- Ordenación general del *A.I.U. EKIALDEA BERRIA* (Plan Especial)

II.4- Alineaciones y rasantes de la edificación del *A.I.U. EKIALDEA BERRIA* (Plan Especial)

III. DETERMINACIONES JURIDICO-URBANISTICAS.

III.1- Delimitacion de la unidad de ejecución.

III.2- Parcelario. Relación de parcelas incluidas en la unidad de ejecución.

III.3- Delimitación de las fases de ejecución de las actuaciones proyectadas. Propuesta de localización de las parcelas objeto de cesión al Ayuntamiento de Ikaztegieta.

IV. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION.

IV.1- Redes de infraestructuras existentes. Estado actual.

IV.2- Propuesta:

IV.2.1- Planta y perfiles del nuevo trazado viario.

IV.2.2- Pavimentación y Jardinería. Obras de fábrica.

IV.2.3- Redes de servicios urbanos:

IV.2.3.1- Red de abastecimiento de agua.

IV.2.3.2- Red de saneamiento y drenaje.

IV.2.3.3- Red de abastecimiento de gas.

IV.2.3.4- Red de suministro de energía eléctrica.

IV.2.3.5- Red de telecomunicaciones.

Pasaian, 2013ko ekainean.

Hektor Espin Larreta.	Eñaut Muñoa Artola.	Aitor Iztueta Garaikoetxea.
Arkitektoa	Arkitektoa	Hirigintza Teknikaria