
**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
A.I.U. 5, AMA KANDIDA
ANDOAIN**

PROMOTOR

BRITAC PROYECTOS S.L.

EQUIPO REDACTOR

PEDRO IZASKUN, Arquitecto
MIGUEL A. IRAZABALBEITIA Arquitecto

COLABORADORES

AMAGOIA AZURMENDI Arquitecto
ISABEL FERNANDEZ Arquitecto

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

MEMORIA

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

INDICE

I.	ANTECEDENTES, OBJETO Y ANALISIS PREVIOS	7
I. 1	PLANEAMIENTO Y CONDICIONES PREVIAS.....	7
I.2.	MARCO LEGISLATIVO VIGENTE.....	11
I.3	OBJETO Y NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL P.A.U.	12
I.4	DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	13
I.5	DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO. VEGETACIÓN, EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	14
I.6	CARACTERISTICAS GEOTECNICAS DEL AMBITO.....	14
I.7	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO, PROPIEDAD DEL SUELO Y RELACIÓN DE CIUDADANOS EMPADRONADOS EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN EL ÁMBITO.	15
I.8	RELACIÓN DE OTROS BIENES Y CONDICIONANTES EXISTENTES EN EL ÁMBITO.	22
I.9	TRAMITACIÓN.....	24
I.10	CARGAS DE URBANIZACIÓN RESULTANTES.....	24
I.11	REVISIÓN DEL CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION	25
I.12	JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.	29
I.13	MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS DE LA URBANIZACION	30
II.	CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO	31
II.1	JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LOS RECURSOS HÍDRICOS	31
II.2	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES	32
II.2. 1.	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO	32
II.2. 2.	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE PLUVIALES	32
II.3	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE GAS.....	33
II.4	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES	33
II.5	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO	33
II.6	JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD VIARIA Y APARCAMIENTO	33
III.	CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO	35
III.1	RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	35
III.2	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	35
III.3	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS RESULTANTES EN EL ÁMBITO	35
III.4	PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....	37
III.5	PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS URBANIZACIONES Y FASES DE EJECUCIÓN	38
III.6	PLAZOS PARA EFECTUAR LAS CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.....	39
III.7	LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN.....	40
III.8	PROGRAMA DE REALOJOS.....	41
III.9	RELACION DE PROPIETARIOS A EFECTOS DE NOTIFICACION	45
IV.	ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN	47
IV.0.	OBJETO DEL ANTEPROYECTO	47
IV.I.	ESQUEMA DE URBANIZACIÓN. OBRAS CONTEMPLADAS EN EL ANTEPROYECTO, AFECCIONES Y REDES DE SERVICIO	47
IV.II.	AMBITO UNIDAD DE EJECUCION UE 5.1 – AMA KANDIDA.....	47
IV.II.1	VIALIDAD.....	47
IV.II.1	INFRAESTRUCTURAS.....	48
IV.II.2	MEMORIA DE CALIDADES DE LA URBANIZACIÓN	53
IV.II.3	COSTES ESTIMADOS EN EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN	55
IV.II.4	FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN	55
V.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.....	57
V.0	OBJETO	57
V.1	COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO DEL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION 5.1 AMA KANDIDA	57
V.1.1.	CUANTIFICACION DEL COSTE DE LA URBANIZACIÓN.....	57
V.1.2.	CUANTIFICACION DE LA VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN, INCLUIDAS LAS INDEMNIZACIONES Y LOS REALOJOS PARA LA UE 5.1 AMA KANDIDA	57
V.1.3.	CUANTIFICACION DEL COSTE DE LOS HONORARIOS DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS	58
V.1.4.	CUANTIFICACION DEL COSTE DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	58
V.1.5.	CUANTIFICACION DE LA ESTIMACIÓN GLOBAL DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	58
V.1.6.	CUANTIFICACION DE LOS GATOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN	59
V.2	CUANTIFICACION DEL COSTE DEL SUELO.....	59
V.2.1.	CUANTIFICACIÓN DEL COSTE DERIVADO DE LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS FUERA DEL ÁMBITO.....	59
V.2.2.	CUANTIFICACIÓN DEL COSTE DERIVADO DE LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS EN EL ÁMBITO.....	59
V.3	CUANTIFICACION DE LOS COSTOS DE CONSTRUCCION	59
V.4	CUANTIFICACION DE LOS INGRESOS PREVISTOS EN LA PROMOCIÓN	60
V.4	SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA	62
VI.	ANEXO DE EXTRACTO DE CONTENIDOS DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.....	63

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

INDICE DE PLANOS

- G.1.- SITUACIÓN
- G.2.- ZONIFICACION PORMENORIZADA
- G.3.- PARCELAS RESULTANTES
- G.4.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
- G.5.- PARCELARIO
- G.6.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- G.7.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SOBRE ORTOFOTO

- U.1.- TAQUIMETRICO
- U.2.- SUPERPOSICION
- U.3.- ORDENACIÓN PROVISIONAL
- U.3'.- ORDENACIÓN DEFINITIVA
- U.4.- DEFINICIÓN GEOMETRICA
- U.5.1.- PLANTA DE PERFILES TRANSVERSALES
- U.5.2.- PERFILES TRANSVERSALES
- U.5.3.- PERFILES TRANSVERSALES
- U.5.4.- PERFILES TRANSVERSALES
- U.5.5.- PERFILES TRANSVERSALES
- U.6.1.- RED VIARIA SECCIONES TIPO
- U.6.2.- RED VIARIA SECCIONES TIPO
- U.7.- PAVIMENTACION
- U.8.- SERVICIOS EXISTENTE
- U.9.- SANEAMIENTO DE PLUVIALES
- U.10.- SANEAMIENTO DE FECALES
- U.11.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- U.12.- TELECOMUNICACIONES
- U.13.- DISTRIBUCIÓN DE GAS
- U.14.- ALUMBRADO PUBLICO
- U.15.- ELECTRICIDAD
- U.16.- FASES DE URBANIZACIÓN

I. ANTECEDENTES, OBJETO Y ANALISIS PREVIOS

I. 1 PLANEAMIENTO Y CONDICIONES PREVIAS

El objeto del presente Programa de Actuación Urbanizadora es la regulación de la ejecución de la ordenación pormenorizada definida en el Plan Especial del AIU-5 Ama Kandida definido en Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, aprobado definitivamente el 24 de febrero de 2011, con texto refundido aprobado el día 19 de mayo de 2011 y publicado en el BOG el día 10 de junio de 2011.

El Plan General de Ordenación Urbana de Andoain clasifica el ámbito como Suelo Urbano, remite su ordenación pormenorizada a la tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana, y delimita el ámbito de Ama Kandida, para la cual es preceptiva la tramitación de un programa de actuación urbanizadora.

El Plan Especial contempla un único ámbito de Actuación Integrada que abarca la totalidad del área. Se plantea una calificación general de suelo residencial.

El mencionado Plan Especial se encuentra en estos momentos en tramitación al igual que el documento medioambiental que le da base, habiendo obtenido su aprobación inicial mediante Resolución Alcaldía nº 167/2020, de 13 marzo (BOG nº 57 de 25 marzo) y su aprobación provisional mediante resolución 2110/2021 de 22 de noviembre de 2021, para continuar con su tramitación hasta aprobación definitiva.

En este contexto, mediante resolución de 15 de abril de 2019, se formuló el documento de alcance del estudio ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 5 Ama Kandida.

Han sido también emitidos en su tramitación el informe del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, el informe del Servicio de Euskera del Ayuntamiento de Andoain, el informe de al Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, el informe de la Dirección de Patrimonio Cultural del GV, el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones, el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico O.A., el informe de Ur Agentzia y el informe de Telecomunicaciones.

Tal como se ha señalado, el Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 5 Ama Kandida ha sido aprobado, con carácter provisional, mediante Resolución de Alcaldía nº 2110/2021 de fecha 22 de noviembre del 2021, siendo remitido al Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, a efectos de que se remita la correspondiente declaración ambiental estratégica.

Con fecha 23 enero 2020 se presentó por registro entrada municipal (nº entrada 2020-439) el documento Programa de Actuación Urbanizadora (versión enero 2020) a efectos de su aprobación inicial.

A resultas del informe técnico municipal emitido con fecha 18 de mayo de 2021 se elaboró un documento modificado del Programa de Actuación Urbanizadora fechado en agosto 2021.

En ese escenario, la alcaldía, mediante Resolución nº 2327, con fecha 29 de diciembre de 2021 resolvió aprobar con carácter inicial el Programa de Actuación Urbanizadora de agosto 2021, indicando que que deberá presentarse, previo a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva del PAU un texto refundido con las subsanaciones indicadas en los informe técnicos, informes sectoriales y a la adaptación del PAU al documento del Plan Especial que se apruebe definitivamente.

Por lo tanto, cara a su aprobación definitiva, se elabora el presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora del A.I.U.5 Ama Kandida del PGOU, con fecha febrero 2022, en el que se recogen los condicionantes señalados en los distintos documentos. Especial mención debe hacerse de la adaptación del presente documento a las variaciones introducidas en la tramitación del Plan Especial, referentes a la zonificación pormenorizada, ajustes de los límites del ámbito, ajustes de la edificabilidad de las parcelas, etc.

Los cuadros de características de la ordenación del área que se definen en el plan especial y que afectan a la actuación integrada objeto del Programa de Actuación Urbanizadora, son los siguientes:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE AMA KANDIDA 36.947 m²

EDIFICABILIDAD ORDENADA EN EL ÁMBITO “AMA KANDIDA”

* Edificabilidad uso residencial ordenada sobre rasante –plantas altas-(*):	36.740 m ² (t)
* Edificabilidad uso residencial ordenada sobre rasante –plantas bajas(*)-:	1.260 m ² (t)
* Edificabilidad uso garajes ordenada bajo rasante.....	27.480 m ² (t)
* Edificabilidad uso terciario ordenada – plantas bajas.....	5.032 m ² (t)
* Edificabilidad Otros Equipamientos Locales – planta baja a.2/5.3.....	1.673 m ² (t)
* Edificabilidad Otros Equipamientos Locales – garajes – parcela g/5.1.....	3.405 m ² (t)
* Edificabilidad total ordenada sobre rasante:	44.705 m ² (t)
* Edificabilidad de carácter lucrativo ordenada sobre rasante:	43.032 m ² (t)

(*) El Plan Especial establece de forma apriorística la división de los 38.000 m²(t) de uso residencial, en 36.740 m²(t) en plantas altas y 1.260 m²(t) en plantas bajas, destinados en este caso a portales y anexos de uso residencial. En el caso de que en el desarrollo de los proyectos de ejecución estas superficies de portales y anexos varíen tanto al alza como a la baja, podrán compensarse directamente a la baja o al alza en la edificabilidad residencial en plantas altas.

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)	% ÁMBITO (%)
PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (a.2)	10.089	27,31 %
a.2/5-1	1.537	
a.2/5-2	715	
a.2/5-3	682	
a.2/5-4 (equipamiento PB)	2.135	
a.2/5-5	2.135	
a.2/5-6	2.885	
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (g)	2.067	5,59 %
g/5-1	1.557	
g/5-2	510	
PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES (f.1)	9.373	25,37 %
f.1/5-1 - Espacios libres verdes	3.134	
f.1/5-2 - Espacios libres verdes	6.239	
PARCELAS DE CAUCES FLUVIALES (f.2)	1.410	3,82 %
f.2/5-1 - Espacios libres de cauces fluviales	1.410	
PARCELAS DE REDES DE COMUNICACIÓN VIARIA (e.1)	14.008	37,91 %
e.1-1/5.-1 – Carretera	3.154	
e.1-1/5.-2	2.659	
e.1-2/5.1 – Acera	2.188	
e.1-2/5.2	1.213	
e.1-2/5.3	1.950	
e.1-3/5.1 - Bidegorri	803	
e.1.4/5.1 – Aparcamientos	455	
e.1.4/5.2	494	
e.1.4/5.3	104	
e.1.4/5.4	104	
e.1.4/5.5	378	
e.1.4/5.6	156	
e.1.4/5.7	350	
TOTAL AMBITO	36.947	100,00

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

EDIFICABILIDADES ASIGNADAS A LAS “PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS”

PARCEL A	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDA D FISICA (BAJO rasante)	EDIFICABILIDAD FISICA (SOBRE rasante)	EDIFICABILIDA D FISICA (SOBRE rasante)	EDIFICABILIDAD FISICA TOTAL
		Garajes	Terciario	Residencial	
		Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)
a.2/5.1.	1.537 m ²	4.612 m ² (t)	1.175 m ² (t)	9.650 m ² (t)	15.437 m ² (t)
a.2/5.2.	715 m ²	2.145 m ² (t)	502 m ² (t)	2.345 m ² (t)	4.992 m ² (t)
a.2/5.3.	682 m ²	2.046 m ² (t)	474 m ² (t)	2.345 m ² (t)	4.865 m ² (t)*
a.2/5.4.*	2.135 m ²	5.011 m ² (t)	-	7.000 m ² (t)	12.011 m ² (t)
a.2/5.5.	2.135 m ²	5.011 m ² (t)	1.673 m ² (t)	7.000 m ² (t)	13.684 m ² (t)
a.2/5.6.	2.885 m ²	8.655 m ² (t)	1.208 m ² (t)	9.660 m ² (t)	19.523 m ² (t)
TOTAL	10.089 m²	27.480 m²(t)	5.032 m²(t)	38.000,00 m²(t)	70.512 m²(t)*

(*) La parcela a.2/5.4 acogerá además 1.673 m²(t), en concepto del cumplimiento de estándares del artículo 6.1.b.2 del Decreto 123/2012.

** Los 38.000 m²(t) destinados a uso residencial se dividen en 36.740 m²(t) en plantas altas y 1.260 m²(t) destinados portales y anexos del uso residencial, pudiendo aumentarse o disminuirse la superficie de portales y anejos en beneficio o perjuicio de la edificabilidad en plantas altas en función del proyecto de obra aprobado.

(***) Atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dataciones anejas a determinados usos terciarios, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

I.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula en el marco legislativo urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, constituido fundamentalmente por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

Además, deberá adaptarse a los siguientes marcos urbanísticos legales.

- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- ORDEN de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.
- LEY 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- LEY 3/2015, de junio de Vivienda.
- ORDEN de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial

Y además, a otras normativas sectoriales de aplicación y que tienen incidencia en el presente programa.

El documento se redacta, en cualquier caso, de acuerdo con las directrices estructurales del Plan General de Andoain y pormenorizadas del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 5 Ama Kandida en tramitación.

I.3 OBJETO Y NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL P.A.U.

Es el artículo 152 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo el que determina el objeto y ámbito de actuación de los programas de actuación urbanizadora.

Su cometido es regular y organizar el desarrollo y ejecución de las actuaciones integradas del sector, no puede modificar la ordenación tanto estructural como pormenorizada del planeamiento del sector, salvo en lo relativo a la modificación de las unidades de ejecución. Y su aprobación debe ser simultánea o posterior al planeamiento del sector, plan especial de ordenación urbana en este caso.

Los contenidos del Programa de Actuación Urbanizadora se atenderán a lo dispuesto en los artículos 153, que regula el contenido técnico-urbanístico, y 154, que regula el contenido jurídico-urbanístico.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora define y ordena las actuaciones a desarrollarse en el ámbito del AIU 5 Ama Kandida del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain.

I.4 DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

La documentación que compone el presente Programa de Actuación Urbanizadora es la determinada por el artículo 155 de la Ley 2/2006, y se resumen en lo siguiente:

- MEMORIA
- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
- PLANOS DE INFORMACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
- PLANO PARCELARIO Y LISTADO DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN
- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El presente Programa de Actuación Urbanizadora por lo tanto, desarrolla todos y cada uno de los apartados anteriormente descritos, con el grado de definición necesario para la correcta previsión de los condicionantes de gestión y desarrollo del ámbito de la Actuación Integrada y se adecua a lo establecido en la legislación vigente en la materia (artículos 152 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo), e incluye las previsiones y propuestas necesarias para la consecución de los objetivos propios del mismo.

De acuerdo con ello, contiene las propuestas necesarias para la fijación de los criterios de intervención con el fin de:

- Delimitar una unidad de ejecución dentro de la actuación integrada definida en el Plan Especial de Ordenación Urbana.
- Definir el sistema de actuación de dicha unidad de ejecución.
- Determinar las previsiones jurídicas, técnicas y económicas, reguladoras y/o condicionantes de la ejecución de la ordenación urbanística planteada en la unidad de ejecución, con particular atención a la concreción de las cargas de urbanización resultantes, realizándose una aproximación a las mismas tanto desde un punto de vista material como económico, al programa de realojos, y al programa temporal de ejecución de la urbanización y de las edificaciones proyectadas.
- Analizar la viabilidad económica de la ejecución de la ordenación prevista por el planeamiento vigente.
- Establecer un programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

En el apartado de la Memoria se exponen y justifican las propuestas propias de un programa como éste, describiéndose las propuestas expositivas, justificativas y/o reguladoras del ámbito, del régimen urbanístico vigente, de la delimitación de las unidades de ejecución, de la determinación del sistema de actuación de esas unidades, de la problemática existente en materia de realojos, de las propuestas de respuesta a la misma, del programa de ejecución de las obras de urbanización y edificación, y de las determinaciones técnico-urbanísticas propias de un Programa.

En el apartado correspondiente al anteproyecto de urbanización se describe de forma sintética el contenido del proyecto de urbanización del ámbito.

En el Estudio de viabilidad económico-financiera se evalúa y justifica la viabilidad de la ejecución de la ordenación planteada en el ámbito.

En los apartados de planos se incluyen los planos de información y propuesta requeridos por la legislación vigente.

I.5 DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO. VEGETACIÓN, EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Tal como se describe en el Plan Especial de Ordenación Urbana, el ámbito objeto del presente Programa de Actuación Urbanizadora es el comprendido por el perímetro del AIU 5 definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, el cual constituye a su vez una Actuación Integrada, según las previsiones de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El ámbito abarcado en el A.I.U. 5 "Ama Kandida" del Plan General vigente, posee una superficie de 36.058 m² según la ficha urbanística particular del Plan General, pero se ha modificado en el Plan Especial hasta una superficie de 36.947 m², siendo esta modificación inferior al 5% de la superficie del ámbito que puede reajustarse sin que se vean alteradas las determinaciones de calificación global del Plan, según el artículo 18 de las Normas Generales del PGOU que señalan lo siguiente:

Además, dicha superficie así contemplada en el Plan General se ha de ver modificada parcialmente, debido a los ajustes de borde y conexión de sistemas generales colindantes, que se producen en el ajuste de las ordenaciones de los ámbitos contiguos, fundamentalmente en la zona de la acera derecha de Ama Kandida, llegando hasta los 38.145 m² a efectos de superficie a urbanizar.

El ámbito por lo tanto queda delimitado por su lado norte con la zona industrial de los números 13 a 23 de Ama Kandida Hiribidea, por el sur con Arrate Plaza números 5 a 9, Nafarroa Plaza, y Rikardo Arregi Kalea. Por su lado este, con los números 5 a 17 de Kale Txiki y con la trasera de La Salle Berrozpe y por oeste con los números 1, 2 y 12 de Bazkardo Plaza.

En la actualidad más de la mitad del ámbito se encuentra ocupado por edificaciones de carácter industrial, algunas de ellas en situación de ruina y por algunas edificaciones residenciales. Además existe una zona sin urbanizar que salva el desnivel entre Nafarroa Plaza y los números pares de Ama Kandida Hiribidea. Gran parte de los edificios declarados fuera de ordenación en el Plan Especial, han sido ya demolidos en los últimos meses.

Las propiedades están fragmentadas, si bien la promotora del Programa de Actuación Urbanizadora, BRITAC, ostenta más del 51% de las propiedades privadas del ámbito.

En el apartado de infraestructuras, el ámbito, dado que se encuentra en una zona urbanizada desde años atrás, posee la totalidad de abastecimientos necesarios para dar servicio al futuro desarrollo residencial, si bien las infraestructuras existentes habrán de ser reformadas prácticamente en su totalidad, debido a su obsolescencia y falta de adecuación al uso residencial.

Mención especial merece la existencia de una regata soterrada (Ziako Erreka) en parte del ámbito, que condiciona en gran medida los futuros desarrollos edificatorios previstos. El Plan Especial de Ordenación Urbana propone la modificación de parte de su trazado, en la zona que afecta al ámbito, sacando a la luz su cauce y reservando los terrenos necesarios para que las administraciones competentes en la materia procedan a su afloramiento definitivo.

Se proponen dos fases de ejecución del nuevo encauzamiento de la regata Ziako, ajustándose ambas fases, a las cotas de inundabilidad máximas calculadas de acuerdo al estudio hidráulico aprobado por la Agencia Vasca del Agua.

I.6 CARACTERÍSTICAS GEOTECNICAS DEL AMBITO

Sin entrar a definir las características del territorio propias de un estudio geotécnico, el cual en este momento no se estima preciso para el desarrollo del presente plan, al existir gran número de construcciones en el ámbito que habrá que demoler, puede decirse en rasgos generales que la zona de estudio está formada por depósitos superficiales que corresponden a depósitos aluviales, del cuaternario.

Desde el punto de vista geomorfológico estos depósitos de origen aluvial constituyen la unidad más importante.

Por otra parte, la existencia de las explanaciones que conforman las unidades edificatorias preexistentes y la propia avenida de Ama Kandida, minimizarán las afecciones a las zonas de taludes en la parte norte del ámbito, aunque para poder ejecutar el vial de ascenso hacia la calle Pio Baroja, en la zona norte del ámbito, deberán ejecutarse escolleras y taludes.

I.7 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO, PROPIEDAD DEL SUELO Y RELACIÓN DE CIUDADANOS EMPADRONADOS EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN EL ÁMBITO.

La delimitación del ámbito se define pormenorizadamente en la documentación gráfica del Plan, siendo las referencias catastrales incluidas dentro del ámbito las siguientes, según datos del Catastro de Gipuzkoa.

No se incluyen en este documento datos de propiedad por motivos de confidencialidad y protección de datos, siendo tanto el proyecto de Reparcelación el documento que contendrá dicha información.

REF. CATASTRAL	PORTAL	FINCA	S. CONSTR. VIVIENDA	S. CONSTR. INDUSTRIAL	S. CONSTR. LOCAL	S. CONSTR. TRASTERO	S. CONSTR. OFICINA
7986038	026A	4000116 V		1.495,00			
				260,00			
				1.495,00			
7986045	18	3089699 U			139,10		
		5061786 S			162,50		
		5051255 F			79,30		
		5046289 X			127,40		
		3089716 T			41,60		
		3089711 C			42,90		
		3089703 R			133,90		
		3089697 E	84,50				
		3089698 M	66,30				
		3089702 J	84,50				
		3089700 Q	66,30				
		5143641 W				63,00	
		5127434 R				248,30	
		3089701 B	79,30				
	20	3089707 D	66,30				
		3089708 L	66,30				
		3089705 K	66,30				
		3089706 S	66,30				
		3089704 C	68,90				
	22	3089709 T	66,30				
		3089710 R	66,30				
		3089713 S	66,30				
		3089714 D	66,30				
		3089712 K	68,90				
	24	3089720 S	66,30				
		3089715 L	81,90				
		3089718 M	66,30				
		3089719 U	81,90				
		3089717 E	79,30				
7986042	16	5104072 A		132,00			
		5067747 F		85,80			
		5067746 U		66,00			
		5067748 N		175,50			
		5104073 Y		176,62			
		3044986 F		175,50			
7986046	016W	4000115 N		505,00			
7986047	14	5035827 Y		132,60			
				78,00			
		4020628 C		196,00			
		5054691 M		132,60			
		5061783 R		123,50			
		3221720 K		130,00			

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

		5017360 R		254,80			
		5061784 C		308,10			
		5061785 K		90,00			
		5045887 W		279,50			
		5045886 X		669,50			
		5044415 M		390,00			
7986033	012V	5070082 G		650,00			
				52,00			
7986025	012Z	5070081 V		455,00			
7986088	012U	6052220 R					
7986035	012Y	5070080 N					
7986036	902	5119631 D					
7986030	012X	5057824 C		244,40			
7986037	012W	5055788 H		320,00			
7986048	12	3089660 X	247,00			981,50	
						69,00	
7986057	10	3089626 M	69,00				
						69,00	
							69,00
7986034	008A	3089728 N		271,96			
		5150845 G		271,96			
		5150846 X	185,54				
7986143	008B	5146910 P		193,65			
		6075673 F		235,00			
		6075674 N	106,30				
		5146911 A	106,30				
7986181	4	3088713 R	135,00				
						86,00	
			86,00				
			86,00				
			86,00				
			86,00				
						86,00	
				99,00			
						202,00	
7986004	6	3089668 J			305,50		
		5023993 E			305,50		
		5119738 V	87,10				
		5119737 N					52,00
			2.804,04	10.044,99	2.388,20	754,30	52,00

Los datos anteriormente señalados, recogidos del Plan Especial de Ordenación Urbana en tramitación, son los datos existentes en el parcelario catastral de la Diputación Foral de Gipuzkoa, por lo que su determinación definitiva deberá realizarse, tal como se ha señalado, en el contexto finalmente del Proyecto de Reparcelación.

En cualquier caso, dadas las habituales divergencias entre los datos de catastro y la realidad existente, se ha procedido a superficializar las edificaciones reales de los edificios, incluyéndose la edificabilidad actual, dividida por usos, en el anexo III del Plan Especial, siendo el resumen de edificabilidades derivado de dicho anexo el siguiente:

Vivienda y anejos	3.006 m ² (t)
Industrial	8.188 m ² (t)
Local - terciario	2.145 m ² (t)
TOTAL	13.339 m²(t)

En lo referente a la propiedad del suelo, la misma se resume en el siguiente cuadro, según datos provenientes de una reciente medición obtenida tras la elaboración de un nuevo plano taquimétrico-parcelario del ámbito. Al objeto de identificar las parcelas, se incluyen las referencias catastrales actuales.

Listado de fincas y propietarios afectados por el Programa de Actuación

A.I.U. 5 AMA KANDIDA				
Nº		DOMINIO	SUPERFICIE (m ²)	% SUP.
7986038		PRIVADO	5.744	15,55%
7986045		PRIVADO	1.244	3,37%
7986042		PRIVADO	325	0,88%
7986046		PRIVADO	851	2,30%
7986047		PRIVADO	2.067	5,59%
7986033		PRIVADO	808	2,19%
7986025		PRIVADO	754	2,04%
7986088		PRIVADO	760	2,06%
7986035		PÚBLICO	712	1,93%
7986036		PRIVADO	200	0,54%
7986030		PRIVADO	371	1,00%
7986037		PRIVADO	804	2,18%
7986048		PRIVADO	1.437	3,89%
7986057		PRIVADO	828	2,24%
7986034		PRIVADO	587	1,59%
7986143		PRIVADO	332	0,90%
7986181		PRIVADO	420	1,14%
7986004		PRIVADO	586	1,59%
7986147		PRIVADO	97	0,26%
Carretera	AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN	PUBLICO	2.920	7,90%
Aceras y espacios públicos	AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN	PUBLICO	15.100	40,87%
TOTAL			36.947	100.00%

Listado de fincas y propietarios con derechos edificatorios afectados por el Programa de Actuación

A.I.U. 5 AMA KUANDIDA				
Nº		DOMINIO	SUPERFICIE (m ²)	% SUP.
7986038		PRIVADO	5.744	30,35%
7986045		PRIVADO	1.244	6,57%
7986042		PRIVADO	325	1,72%
7986046		PRIVADO	851	4,50%
7986047		PRIVADO	2.067	10,92%
7986033		PRIVADO	808	4,27%
7986025		PRIVADO	754	3,98%
7986088		PRIVADO	760	4,02%
7986035		PÚBLICO	712	3,76%
7986036		PRIVADO	200	1,06%
7986030		PRIVADO	371	1,96%
7986037		PRIVADO	804	4,25%
7986048		PRIVADO	1.437	7,59%
7986057		PRIVADO	828	4,37%
7986034		PRIVADO	587	3,10%
7986143		PRIVADO	332	1,75%
7986181		PRIVADO	420	2,22%
7986004		PRIVADO	586	3,10%
7986147		PRIVADO	97	0,51%
TOTAL			18.927	100.00%

Dado que la gestión de los terrenos está en estos momentos en proceso de negociación, la cuantificación definitiva de las propiedades y de los derechos preexistentes se puntualizarán en el documento refundido del presente Programa de Actuación Urbanizadora, a la vista de los condicionantes últimos de la aprobación definitiva del Plan Especial y del propio proceso de gestión de la propiedad, que como se comenta, está en proceso de gestión.

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

Por lo que respecta a los edificios existentes en el ámbito, el siguiente cuadro, transcrito del anexo del Plan Especial de Ordenación Urbana, resume la situación de cada uno de ellos:

AMA KANDIDA 4

Dirección	AMA KANDIDA ETORBIDEA 4
Referencia Catastral	7986181
Nº de Viviendas	5 (a concretar en el proyecto de reparcelación)
Nº de Residentes	16
Situación urbanística	FUERA DE ORDENACIÓN
Perfil edificatorio	II
Ocupación	172 m ²
Uso	VIVIENDA

AMA KANDIDA 6

Dirección	AMA KANDIDA ETORBIDEA 6
Referencia Catastral	7986004
Nº de Viviendas	1 (a concretar en el proyecto de reparcelación)
Nº de Residentes	3
Situación urbanística	FUERA DE ORDENACIÓN
Perfil edificatorio	III
Ocupación	275 m ²
Uso	COMERCIAL, VIVIENDA Y OFICINA

AMA KANDIDA 8

Dirección	AMA KANDIDA ETORBIDEA 8
Referencia Catastral	7986034 / 7986143
Nº de Viviendas	1 (a concretar en el proyecto de reparcelación)
Nº de Residentes	3
Situación urbanística	FUERA DE ORDENACIÓN
Perfil edificatorio	III
Ocupación	386 m ²
Uso	INDUSTRIAL Y VIVIENDA

AMA KANDIDA 10

Dirección	AMA KANDIDA ETORBIDEA 10
Referencia Catastral	7986057
Nº de Viviendas	1 (a concretar en el proyecto de reparcelación)
Nº de Residentes	3
Situación urbanística	FUERA DE ORDENACIÓN
Perfil edificatorio	II
Ocupación	271 m ²
Uso	COMERCIAL Y VIVIENDA

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

AMA KANDIDA 12

Dirección	AMA KANDIDA ETORBIDEA 12 7986048 / 7986037 / 7986030 / 7986036 /
Referencia Catastral	7986035 / 7986088 / 7986025 / 7986033
Nº de Viviendas	1 (a concretar en el proyecto de reparcelación)
Nº de Residentes	1
Situación urbanística	FUERA DE ORDENACIÓN
Perfil edificatorio	I-II
Ocupación	3.507 m ²
Uso	COMERCIAL INDUSTRIAL Y VIVIENDA

AMA KANDIDA 14

Dirección	AMA KANDIDA ETORBIDEA 14
Referencia Catastral	7986047
Nº de Viviendas	1 (a concretar en el proyecto de reparcelación)
Nº de Residentes	1
Situación urbanística	FUERA DE ORDENACIÓN
Perfil edificatorio	III
Ocupación	974 m ²
Uso	INDUSTRIAL

AMA KANDIDA 16

Dirección	AMA KANDIDA ETORBIDEA 16
Referencia Catastral	7986042 / 7986046
Nº de Viviendas	0 (a concretar en el proyecto de reparcelación)
Nº de Residentes	0
Situación urbanística	FUERA DE ORDENACIÓN
Perfil edificatorio	IV
Ocupación	800 m ²
Uso	INDUSTRIAL

AMA KANDIDA 18-20-22-24

Dirección	AMA KANDIDA ETORBIDEA 18, 20, 22, 24
Referencia Catastral	7986045
Nº de Viviendas	20 (a concretar en el proyecto de reparcelación)
Nº de Residentes	14
Situación urbanística	FUERA DE ORDENACIÓN
Perfil edificatorio	III
Ocupación	515 m ²
Uso	VIVIENDA Y COMERCIAL

AMA KANDIDA 26

Dirección	AMA KANDIDA ETORBIDEA 26
Referencia Catastral	7986038
Nº de Viviendas	0 (a concretar en el proyecto de reparcelación)
Nº de Residentes	0
Situación urbanística	FUERA DE ORDENACIÓN
Perfil edificatorio	II
Ocupación	2031 m ²
Uso	INDUSTRIAL

I.8 RELACIÓN DE OTROS BIENES Y CONDICIONANTES EXISTENTES EN EL ÁMBITO.

I.8.1 PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Además de las edificaciones descritas en el apartado anterior y en lo referente a la vegetación, dentro del ámbito existen zonas arboladas y de matorral son conservación, situadas en la ladera sur del ámbito, zonas de escaso valor, pero que serán respetadas en la medida de lo posible en las zonas no afectadas por los movimientos de tierras propios del ámbito urbano.

No ha sido detectado ningún espécimen vegetal digno de ser reseñado.

En lo referente al patrimonio urbanístico de interés cultural existente, señalar que no se identifica en el ámbito, por parte del planeamiento general del municipio, ningún elemento concreto que cuente con algún interés en lo que se refiere a su posible pertenencia al patrimonio cultural catalogado, no identificándose tampoco el ámbito como Zona de Interés Arqueológico.

Sin embargo la ficha urbanística de Ama Kandida, en su apartado IV,1, E establece lo siguiente:

E.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

- Bienes inmuebles de interés municipal –Grado II.b-:

** Moleda y Cía.*

A este respecto, el apartado IV.1.1 del Documento “C” Catalogo del Plan General de Ordenación Urbana establece lo siguiente:

Grado II.b.- Bienes inmuebles de interés municipal 2

Edificaciones y elementos de interés a nivel municipal cuyos valores tipológicos y/o arquitectónicos no deberán ser conservados obligatoriamente en las posibles actuaciones a realizar.

El Plan Especial ha incorporado entre sus ordenanzas que previamente a la concesión de cualquier licencia de obras que puedan afectar a los bienes incluidos en este subgrupo, se deberá aportar un estudio documental –levantamiento planimétrico, memoria fotográfica, memoria escrita descriptiva-, que deje constancia de los mismos.

I.8.2 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

En lo referente a los suelos potencialmente contaminados, se señala a continuación el inventario existente, con sus números de referencia.

La inclusión de las parcelas señaladas en el plano adjunto en el inventario de suelos potencialmente contaminados, según se establece en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, deberá articularse según lo determinado en las siguientes disposiciones legales:

- Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo;
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados,
- Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo



I.8.3 CAUCES FLUVIALES

El ámbito del AIU 5 Ama Kandida se encuentra atravesado en subsuelo por el cauce de la regata de Ziako, la cual queda afectada por la nueva ordenación prevista en el ámbito.

Entre los objetivos del Plan General de Ordenación Urbana se encuentra la modificación y/o tratamiento de la regata Ziako a lo largo de Ama Kandida Etorbidea y se considera la misma una actuación de nivel y decisión supramunicipal, tanto en los posibles desarrollos de los proyectos pertinentes como en la inversión a realizar.

En este sentido las instituciones pertinentes (Diputación y/o Gobierno Vasco) deberán decidir, la conveniencia de la ejecución de esta obra atendiendo a criterios funcionales, técnicos y económicos que hagan factible, en su caso, esta propuesta.

A este respecto, se dispone ya de los informes favorables emitidos por la Agencia Vasca del Agua / URA con fecha abril 2021 y por Confederación Hidrográfica del Cantábrico de fecha julio 2021, respecto de la intervención proyectada afectante a la regata Ziako cara a su integración en la ordenación recogida en el PEOU.

Por lo tanto y a la vista de los objetivos del Plan General, el Plan Especial de Ordenación Urbana ha previsto la localización de los terrenos necesarios para la nueva traza de la regata Ziako a cielo abierto, e igualmente prevé un nuevo trazado cubierto, que funcionará de manera provisional en tanto no sea ejecutada la totalidad del encauzamiento.

Dicho trazado provisional tiene como finalidad liberar los terrenos necesarios para la construcción y urbanización de las parcelas a.2/5.4, a.2/5.5 y a.2/5.6 y su entorno. El proyecto de urbanización y el anteproyecto de urbanización que forma parte del presente documento contemplan las obras necesarias para dar respuesta al sistema de cauces fluviales del ámbito.

Los planos U-3 y U-3' del presente Programa de Actuación Urbanizadora muestran la ordenación definitiva de la regata Ziako, el primero de ellos en el escenario provisional de la primera fase, con el desvío parcial de la regata y en el segundo en el escenario con la traza de la regata Ziako abierta en todo su trazado.

I.9 TRAMITACIÓN

La iniciativa de la redacción del presente Programa de Actuación Urbanizadora corre a cargo de mercantil Britac Proyectos S.L., que ostenta más del 51% de los terrenos privados del ámbito de la actuación integrada A.I.U. 5.1 definida en el Plan Especial de Ordenación Urbana.

Así, el presente Programa de Actuación Urbanizadora se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y, en particular, en sus artículos 152 y 156 y siguientes.

En efecto el artículo 152.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio establece que la aprobación de los programas de actuación deberá ser simultánea o posterior al plan urbanístico que legitime su ejecución y que contenga la ordenación tanto estructural como pormenorizada de la unidad o unidades de ejecución que constituyan el objeto de la programación.

Por otra parte, el punto 8 del artículo 156 de la misma Ley establece que 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.

En consecuencia, el presente documento, cuya tramitación será simultánea a la del Plan Especial, en las condiciones determinadas en el artículo 156.2, ha de servir en primera instancia para ser sometido a la aprobación inicial municipal del Ayuntamiento de Andoain y al acuerdo de su información pública, solicitándose al efecto los informes previos precisos.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana y vistos los posibles condicionantes apuntados por el ayuntamiento de Andoain al documento, se redactará un Texto Refundido adaptado para su aprobación definitiva.

I.10 CARGAS DE URBANIZACIÓN RESULTANTES

De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente así como en el Plan Especial de Ordenación Urbana del A.I.U. 5, las cargas de urbanización que corresponden al ámbito de actuación integrada objeto del presente Programa de Actuación Urbanizadora, serán las directamente asociadas a la unidad de ejecución UE 5.1, única unidad de ejecución delimitada para la totalidad del ámbito, tal como se describe más adelante y vinculada a los derechos urbanísticos proyectados en ella, con la sola excepción de los asociados a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos (15%), que se concretan en lo siguiente:

- Obras de urbanización.
- Costes de derribo de los edificios en situación de fuera de ordenación.
- Valor económico de las edificaciones precitadas.
- Costes de realojo de las viviendas con personas residentes en ellas, incluidos los costes de gestión del mismo.
- En su caso, valoración de los estándares de dotaciones públicas no materializados en el ámbito.
- Honorarios de elaboración de los planes y proyectos urbanísticos siguientes:
 - Plan Especial de Ordenación Urbana del A.I.U. 5 Ama Kandida.
 - Este Programa de Actuación Urbanizadora.
 - Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución 5.1.
 - Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución 5.1.
 - Estudio geotécnico.
 - Topográficos.
 - Estudio de evaluación de Impacto Ambiental.
 - Cualesquiera otros documentos técnicos necesarios para la gestión del ámbito.

I.11 REVISIÓN DEL CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION

I.- Introducción

A los efectos de actualizar los coeficientes de ponderación de los nuevos usos ordenados y sus intensidades se han tenido en consideración las siguientes circunstancias:

- Los coeficientes actuales del PGOU han quedado obsoletos por razones obvias de mercado, procediéndose a su obtención con datos objetivos actuales del mercado de similar o equivalente producto inmobiliario de promoción libre.
- Para el cálculo de valor de repercusión de la VPO y anejos se ha partido de la Orden de 03/11/2010 del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte, sobre determinación de precios máximos de venta de VPO de régimen general edificadas en propiedad plena (art. 9).

2.- Los coeficientes de ponderación de usos ahora propuestos

2.0.- Valores de cálculo de venta y construcción.

A fin de analizar la cuantificación de los coeficientes de ponderación de los diferentes usos, se parte de los valores de venta y construcción que se exponen en las tablas siguientes, los cuales se desarrollan en los apartados siguientes:

VALORES EN VENTA (Vv)						
Uso Especifico	Uds. (*)	Superficie media		Valores unitarios		
		m ² (t)	m ² (u)	€/m ² (t)	€/m ² (u)	PVP medio
Vivienda LIBRE	240	100,00	77,00	2.425,50	3.150,00	242.550,00
Vivienda VPO	80	87,50	67,38	1.408,19	1.828,82	123.216,57
Vivienda TASADA	80	87,50	67,38	2.393,92	3.108,99	209.468,17
Garaje Libre	440	25,00	15,00	540,00	900,00	13.500,00
Garaje VPO	98	25,00	15,00	391,03	651,72	9.775,86
Garaje Tasada	98	25,00	15,00	391,03	651,72	9.775,86
Terciario				807,50	950,00	4.063.340,00

(*) n^o plazas garaje resultante de estándares Decreto 123/2012

VALORES DE CONSTRUCCIÓN (Vc)								
CONCEPTO	%	Viv. LIBRES	VPO	VT	Garaje LIBRE	Garaje VPO	Garaje VT	COMERCIAL
Ejecución Material	EM	820,00	700,00	750,00	250,00	220,00	220,00	300,00
Gastos Generales	13,00%	106,60	91,00	97,50	32,50	28,60	28,60	39,00
Beneficio Industrial	6,00%	49,20	42,00	45,00	15,00	13,20	13,20	18,00
Honorarios	7,50%	61,50	52,50	56,25	18,75	16,50	16,50	22,50
Licencias y tasas *	5,50%	45,10	17,50	18,75	13,75	5,50	5,50	16,50
Costes indirectos **	3,00%	24,60	14,00	15,00	7,50	4,40	4,40	9,00
TOTAL		1.107,00	917,00	982,50	337,50	288,20	288,20	405,00

(*) aplicado tipo reducido 2,5% a VPO/TAS

(**) aplicado 2,00% a VPO/TAS

En lo referente a los precios de venta, se han obtenido de comparables de mercado los precios medios de venta libre que puede asumir una promoción como la prevista, estimándose un precio de 2.425,50 euros el m² de techo edificable para la vivienda libre, 1.408,19 euros/m²(t), en aplicación, tal como más tarde se describe

del módulo de 1.629,31 euros/m²(u) y 2.393,92 euros/m² (t) para las viviendas tasadas, en aplicación de un módulo de 1,7 sobre los precios de VPO.

Para el resto de usos del ámbito se siguen criterios similares de cálculo.

Respecto a los costes de construcción y del resto de gastos inherentes a las promociones, los valores de cálculo se han obtenido de promociones de similares características que en la actualidad se están desarrollando en otros municipios de Gipuzkoa.

2.1.- Parámetros de determinación de los coeficientes de ponderación.

VPO

Para el cálculo del coeficiente de ponderación de las **viviendas de protección oficial de régimen general en propiedad plena (VPO)** se ha partido del precio base de este tipo de viviendas; en el caso del municipio de Andoain (incluido en Anexo I de la Orden de 03/11/2010 sobre determinación de precios máximos de las VPO) es de 1.629,31 €/m²(ú) conforme el art. 9.a) de la citada Orden de 3/11/2010.

Dado que este dato no es constante, sino que hay que aplicarlo por tramos según la superficie útil de la vivienda conforme al sistema de cálculo fijado en el art. 7 de la Orden de 03/11/2010, y como en el momento actual se desconoce su distribución exacta (en tanto no se elaboren los oportunos proyectos básicos y/o de ejecución), realizamos una extrapolación de la vivienda media.

Así, para los 7.000 m²(t) se prevén 80 unidades de VPO, lo que significa 87,50 m²(t)/viv., que con un coeficiente de transformación o conversión "m²(ú) / m²(t)" de 0,77, resultan 67,38 €/m²(ú)/viv.

Po tanto, el precio medio de venta de una vivienda tipo (en propiedad plena) sería de 123.216€, que para los 67,38 m²(ú), viene a suponer 1.828,82 €/m²(ú), equivalente a 1.408,19 €/m²(t).

Dado que **el valor de repercusión máximo** del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a viviendas de protección oficial de régimen general es del 20% del precio de venta, según la Orden de 3/11/2010, se obtiene un valor repercusión máximo del suelo de 365,76 €/m²(ú), equivalente a 281,64 €/m²(t).

Ahora bien, el artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, establece el sistema de cálculo del valor residual del suelo, apuntando en su epígrafe a) la siguiente puntualización:

Podrá reducirse hasta un mínimo del 1,20 (el coeficiente K) en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial...

Siendo este el caso que nos ocupa, el valor de repercusión del suelo urbanizado, calculado según lo dispuesto en el RD 1492/2011, asciende a 256,49 euros. ((1.408,19/1,2)-917,00), tomándose este valor como adecuado y equilibrado para la determinación de los coeficientes de ponderación del área.

Para los **anejos**, atendiendo a lo anteriormente descrito en el apartado a) del artículo 22.2 del Reglamento de valoraciones, se obtiene un **valor de repercusión del suelo urbanizado de 37,66 euros**, resultado de dividir los 391.03 euros correspondientes al precio de venta entre el coeficiente 1,2 apuntado en dicho artículo y descontado el costo de la construcción que se ha estimado, tal como se ha descrito en 288,20 euros.

Vivienda Tasada

Para el cálculo del coeficiente de ponderación de las **viviendas tasadas (VT)** se ha partido del precio base de las viviendas tasadas municipales aplicándose un índice del 1,7 respecto al precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general, equivalente a 2.393,92 €/m²(t).

Al igual que en el caso de las viviendas de protección oficial, para los 7.000 m²(t) de vivienda tasada, se prevén 80 unidades, lo que significa 87,50 m²(t)/viv., que con un coeficiente de transformación o conversión "m²(ú) / m²(t)" de 0,77, resultan 67,38 €/m²(ú)/viv.

Po tanto, el precio medio de venta de una vivienda tasada sería de 209.468,17€, que para los 67,38 m²(ú), viene a suponer 3.108,992 €/m²(ú), equivalente a los 2.393,92 €/m²(t) indicados anteriormente.

Respecto al cálculo del Valor de Repercusión de Suelo Urbanizado, dado que la aplicación de lo señalado en el RD 1492/2001 de 24 de octubre, deriva en un valor residual del suelo superior al máximo establecido en la Orden de 3 de noviembre de 2010 y con el fin de evitar situaciones desproporcionadas en los coeficientes de ponderación, atendiendo a lo dispuesto en dicha Orden y aplicándose el 25% del valor en venta como valor de repercusión máximo, se obtiene un valor de repercusión del suelo de **598.48 €/m²(t)**. (2.393,92 x 2%).

Para los **anejos**, atendiendo a lo anteriormente descrito en el apartado a) del artículo 22.2 del Reglamento de valoraciones, y asimilando los costes y ventas a los de VPO, se obtiene un **valor de repercusión del suelo urbanizado de 37,66 euros**, resultado de dividir los 391.03 euros correspondientes al precio de venta entre el coeficiente 1,2 apuntado en dicho artículo y descontado el costo de la construcción que se ha estimado, tal como se ha descrito en 288,20 euros.

Vivienda de Promoción Libre

Para las **viviendas de promoción libre** los parámetros establecidos en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 octubre (Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo) conllevan la fijación del valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$\bullet \quad \text{VRS: } (Vv : K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria. La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.
- Vc: Valor del costo de construcción, que comprende tanto el coste de contrata (Coste Ejecución Material + Beneficio Industrial + Gastos Generales), como los tributos, honorarios y otros gastos indirectos que gravan la construcción.

Al efecto, el precio estimado de la vivienda de promoción libre parte de un valor en venta de mercado de 3.150 €/m²(ú), o lo que es lo mismo, 2.425 €/m²(t). De aquí que para un costo de construcción de 1.107 €/m²(t), incluidos todos los gastos directos e indirectos, supone un valor repercusión del suelo de **625,50 €/m²(t)**. ((2.425,50/1.4)-1.107,00)

En el caso de los anejos (garajes) de venta libre se propone la determinación del coeficiente "K" en 0,90. Considerando 20 m²(ú)/plaza, la superficie construida estimada por plaza (incluidos los elementos comunes: accesos, banda rodadura, ...) es de 40 m²(t).

Estimando el valor medio de cada plaza de aparcamiento en 11.000€, una superficie media por plaza de 25 m²(t) y el coste medio de construcción en 337,50 €/m²(t), el valor medio de repercusión es **48,21 €/m²(t)**. (540/1.4)-337,50)

Terciario

Tratándose de uso comercial en planta baja, sobre una estimación de valor medio en venta de 850 €/m²(ú), equivalente a 807,50 €/m²(t), y un valor de construcción de 405 €/m²(t), el valor de repercusión resultante con método residual estático es de **171,79 €/m²(t)**. ((807,50/1.4)-405)

2.2 Determinación de Coeficientes de Ponderación

Una vez obtenidos los valores de repercusión de suelo respecto de cada uso lucrativo previsto en el ámbito, se obtienen los respectivos coeficientes de ponderación.

A tal fin, se atribuye al uso característico o predominante (residencial libre) el coeficiente "1,00", de manera que, atendiendo a los diferentes valores de repercusión de los productos, se obtengan los distintos coeficientes para el resto de usos.

USO CARACTERÍSTICO	VRS	COEF. POND.
Vivienda libre	625.50	1,00
Vivienda VPO	256.49	0,41
Vivienda tasada	598,48	0,96
Garaje libre	48.21	0,08
Garaje VPO	37.66	0,06
Garaje Tasado	37.66	0,06
Terciario	171.79	0,27

En todo caso, los coeficientes de ponderación obtenidos serán objeto de actualización con motivo de la elaboración del Proyecto de Reparcelación, al momento de determinar con precisión la edificabilidad.

I.12 JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 5 Ama Kandida delimita la totalidad del ámbito de actuación como una Actuación Integrada única que comprende todos los terrenos del ámbito.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora, establece en el ámbito de sus competencias, tal como señala el artículo 152 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada estableciendo al efecto, la identificación de la actuación integrada a que se refiere el Plan Especial de Ordenación Urbana, pudiendo realizar la delimitación de la unidad de ejecución que constituye su objeto.

Por otra parte, tal como señala el artículo 143 de la misma Ley, las unidades de ejecución constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora, debiendo incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos y las parcelas edificables que como consecuencia de la actuación se transformen en solares.

También añade que la ejecución de los programas de actuación urbanizadora se realizará por una o varias unidades de ejecución completas.

Por otra parte, entre los requisitos para la delimitación de unidades de ejecución, se citan los siguientes:

1. *Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, cumpliendo para ello los siguientes requisitos:*
 - a) *Por sus dimensiones y las características de la ordenación y la urbanización, ser susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de la presente ley, el planeamiento y los programas de actuación urbanizadora.*
 - b) *Hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.*
 - c) *Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.*
2. *Para hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, dentro de cada área en suelo urbano, y de cada sector en suelo urbanizable, no se podrán delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad urbanística media difiera en más de un 5 % de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate. Estas diferencias de edificabilidad urbanística media en ningún caso generarán derecho indemnizatorio alguno ni serán objeto de compensación ni transferencia.*
3. *No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de los indicados terrenos.*

A la vista de lo anterior, el presente documento que regula las actuaciones urbanizadoras para el ámbito, establece la delimitación de una única unidad de ejecución, denominadas U.E. 5.1 AMA KANDIDA.

La suma de las superficies incluidas en la unidad de ejecución, representa la totalidad del ámbito de la Actuación Integrada definida en el Plan Especial de Ordenación Urbana.

I.13 MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS DE LA URBANIZACION

En el presente apartado se recogen las medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística que se plantea considerar con ocasión de la redacción del presente Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización subsiguiente.

Dichas medidas se corresponden parcialmente con las propuestas derivadas de las conclusiones del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan General.

- El proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada delimitado incorporará la jardinería de los espacios libres ordenados y en particular el arbolado correspondiente, que ascenderá al menos a 400 árboles.
- Se abordará la revegetación del talud existente entre Nafarroa Plaza y Ama Kandida Hiribidea, tanto en las zonas afectadas por nuevas actuaciones, como en las zonas que no se afectan.
- El Proyecto de Urbanización recuperará y sacará a la luz el cauce de la regata Ziako, mediante la financiación del Gobierno Vasco.
- En las fases de proyecto y de obras, se preverán específicamente las medidas protectoras o preventivas precisas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales al cauce fluvial, así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales.
- El proyecto de urbanización considerará especialmente el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales, mediante la utilización de técnicas blandas, y subterráneas en las fases de proyecto y obras, respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes. Con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización se considerará especialmente la protección de los posibles recursos hídricos subterráneos.

Con ocasión de la ejecución de las obras de urbanización se prestará, en cualquier caso, también vigilancia para detectar tempranamente problemas de estabilidad y erosión, para lo cual el estudio geotécnico a realizar aportará los datos precisos; se evitarán los vertidos de aceites y grasas, u otros; se ejecutarán debidamente las soluciones en materia de drenaje; se controlará el uso de la tierra vegetal; se considerará la oportunidad de salvaguardar en su caso algún elemento de la vegetación arbórea que pudiera en su caso resultar de interés; y se tomarán en general las medidas precisas para la adecuada realización de los trabajos.

Igualmente, los sistemas de drenaje urbano deberán minimizar en origen el impacto del desarrollo urbanístico en lo relativo a la carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales, así como contemplar medidas orientadas a reducir el volumen de las escorrentías (artículo 44 de la Normativa del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental), por lo que en las siguientes fases del planeamiento se deberán incorporar sistemas de drenaje sostenible en el drenaje urbano.

II. CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO

II.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

Según datos de cálculo de las redes de abastecimiento de agua se ha previsto un caudal punta de 15,97 l/s en una situación sin minoración por simultaneidad, siendo los caudales por cada acometida prevista en el ámbito los siguientes.

Nudo	Caudal dem. l/s
A1	3.27000
A2	1.01670
A3	1.01670
A4	1.01670
A5	1.59500
A6	1.59500
A7	1.59500
A8	1.59500
A9	0.98400
A10	3.27000

Los criterios de cálculo para la red de abastecimiento son los siguientes:

- Viscosidad del fluido: $1.15000000 \times 10^{-6} \text{ m}^2/\text{s}$
- N° de Reynolds de transición: 2500.0

La velocidad de la instalación deberá quedar por encima del mínimo establecido (0,5 m/s), para evitar sedimentación, incrustaciones y estancamiento, y por debajo del máximo, para que no se produzca erosión (2 m/s).

Los materiales empleados en la red son los siguientes:

1 PN10 TUBO PEAD - Rugosidad: 0.00200 mm

Descripción	Diámetros mm
DN63	51.6
DN75	61.4

1A PN20 TUBO FNCGL - Rugosidad: 0.02000 mm

Descripción	Diámetros mm
DN100	103.0
DN125	128.2
DN150	153.4
DN200	203.6

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

A la vista de cuanto antecede, dado que se trata de un ámbito de suelo urbano en el que las infraestructuras están desarrolladas y ejecutadas, tanto en el ámbito objeto de la actuación como en su entorno, con capacidad suficiente de abastecimiento, se concluye que los recursos hídricos requeridos con la nueva ordenación están asegurados.

II.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

II.2. 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO

La determinación del caudal de aguas fecales que es preciso evacuar mediante la red de saneamiento se hace de forma directa considerándolo igual al caudal de suministro de agua. El alcantarillado debe ser capaz de conducir el caudal punta determinado en el apartado anterior descontando los caudales correspondientes a bocas de riego e hidrante de incendios.

El caudal estimado total es de 15,97 l/seg.

En nuestro caso ese caudal se dividirá en diversos ramales hasta alcanzar el punto de vertido aguas abajo de la regata Ziako.

Las pendientes de los viales del sector previstos en el Plan Especial de Ordenación Urbana condicionan las pendientes de los colectores enterrados bajo ellos. Igualmente queda condicionado por el punto de vertido y longitudes de colectores.

Para ese caudal y las pendientes previstas, la velocidad del agua será suficiente para garantizar la evacuación y limpieza de los conductos, por encima de los mínimos recomendados. Los diámetros de las tuberías irán adaptándose para la evacuación de los caudales previstos en las condiciones señaladas por encima del resultado obtenido en el ábaco de Prant-Colebrook.

II.2. 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE PLUVIALES

La superficie del sector de necesario drenaje es de 2,16 Has. De acuerdo con los métodos de cálculo planteados en la norma tecnológica NTE-ISA sobre alcantarillado y para la zona climática en la que se engloba Andoain sería suficiente una tubería circular de 400mm de diámetro para la evacuación de todas las aguas de lluvia del área.

La capacidad y dimensionado de la red se calcula en cualquier caso atendiendo a los distintos puntos de vertido previstos y grafiados en los planos adjuntos.

Las aguas pluviales se conducirán a la regata Ziako, según esquemas gráficos planteados, a cuya cuenca pertenece el terreno que nos ocupa por lo que no habrá alteración notable de los caudales recibidos por ésta.

II.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE GAS

La red de gas planteada en el sector se ejecutará de acuerdo a las recomendaciones de trazado y dimensionado de la compañía suministradora. Su trazado será subterráneo y se dispondrán acometidas a cada una de las edificaciones planteadas en el sector, tal como se señala en los planos del anteproyecto.

La tubería general de suministro de gas discurre al borde mismo del área junto a la carretera en la margen derecha de la regata.

No existe por tanto impedimento para el correcto suministro.

II.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES

La red de telefonía planteada en el sector se ejecutará de acuerdo a las recomendaciones de trazado y dimensionado de las compañías suministradoras. Su trazado será subterráneo y se dispondrán acometidas a cada una de las edificaciones planteadas en el área.

No existe por tanto impedimento para el correcto funcionamiento de la red.

II.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

La red eléctrica planteada en el área se ejecutará de acuerdo al trazado y dimensionado aprobado por la compañía suministradora. Su trazado será subterráneo y se dispondrán acometidas a cada una de las edificaciones planteadas en el sector, tal como se señala en la documentación gráfica del anteproyecto.

Se sustituirán las líneas aéreas que atraviesan el mismo por líneas subterráneas dentro de su perímetro.

Se ha previsto la instalación de transformadores de 250KVA. La tensión de suministro de la compañía será trifásica de 13,2 KV. La tensión a las acometidas será trifásica de 400V.

Por medio del transformador se garantiza el suministro necesario para el área. El transformador se conectará con las líneas de alta tensión que discurren por el terreno, que se soterran.

II.6 JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD VIARIA Y APARCAMIENTO

El Proyecto de Urbanización, siguiendo las directrices del Plan Especial de Ordenación Urbana proyecta una avenida en la calle Ama Kandida Hiribidea que constará tanto de bidegorri, vial rodado y doble acera para el tráfico peatonal.

La zona norte del ámbito, dando frente a los pabellones industriales existentes, se plantea con un ámbito de alternancia de zonas verdes y accesos rodados asfaltados hacia dichos pabellones. En el caso de que en un futuro las instituciones pertinentes decidan modificar el trazado de la regata Ziarko bajo esta zona de espacios libres, dicha regata podrá quedar parcialmente descubierta, planteándose los accesos a los pabellones a través de puentes o pasarelas.

La anchura de esta zona de acceso rodado a los pabellones existentes, variará entre los 6,00 m y los 8,25 m, manteniendo las cotas de rasante existentes de los accesos a dichos pabellones, pero debiendo elevarse las cotas de rasante de los puentes desde el vial de Ama Kandida en función de la inundabilidad del ámbito.

Se proyecta, asimismo un vial ciclista de doble sentido paralelo a Ama Kandida Hiribidea con una anchura de 2,50 m, que cruza la calle al otro lado frente a la parcela residencial propuesta a.2/5-2.

En cuanto al vial de tráfico rodado, tiene una anchura de 7,00 m y consta de 2 carriles. Asimismo se proyectan aparcamientos tanto en batería como en paralelo a lo largo de toda Ama Kandida Hiribidea.

Se prevé una rotonda en la zona oeste del ámbito, en el encuentro entre Ama Kandida Hiribidea y la variante que se ejecutará para subir a Pio Baroja kalea, con el fin de ordenar el tráfico y los cruces en ese punto.

Además, entre el vial y los bloques de viviendas se ejecutará una acera de 3,00 m de anchura para el tránsito peatonal, que se verá complementado con la zona de porche cubierto de 4,00 m de anchura que se plantea frente a cada uno de los bloques residenciales

Además, para conectar Ama Kandida Hiribidea con Pio Baroja Kalea, situada a una cota superior, se proyecta un vial rodado con aceras para el tránsito peatonal a ambos lados. El vial tendrá una anchura de 6,00 m y 2 sentidos de circulación, y transcurrirá entre la cota inferior 43,11 frente a la parcela residencial a.2/5-1, hasta la cota 69,00 de la calle Pio Baroja.

La dotación de aparcamiento de vehículos al aire libre, aneja al viario de Ama kandida Hiribidea resultante, es así y según el Plan Especial en tramitación, de 96 plazas, de las que algunas de ellas se destinan a vehículos que transporten personas con capacidades diversas.

III. CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO

III.1 RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

La delimitación del ámbito de la actuación integrada, objeto del presente Programa de Actuación Urbanizadora, conlleva la necesaria determinación de un sistema de actuación, siendo el sistema previsto desde el presente Programa de Actuación Urbanizadora un sistema de actuación de carácter privado como es el de CONCERTACIÓN, según se establece en los artículos 160 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

III.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Tal como se ha justificado en la memoria del presente Programa de Actuación Urbanizadora, han sido delimitada una única unidad de ejecución, denominada UE 5.1 Ana Kandida, la cual se delimita gráficamente en el plano G.6 Unidades de Ejecución, del presente programa.

III.3 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS RESULTANTES EN EL ÁMBITO

La distribución de la edificabilidad urbanística proyectada en el ámbito constituye uno de los objetivos que se han de acometer en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística planteada en el mismo y en concreto, en el proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución delimitada.

Esas adjudicaciones se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente en la materia.

En concreto, con carácter general la participación de los propietarios en esos derechos ha de entenderse proporcional a la superficie de los terrenos aportados por cada uno de ellos.

Por otra parte, la legislación urbanística vigente prevé la adjudicación 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 urbanística (lucrativa) proyectada, libre de cargas de urbanización (artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, modificado por el artículo único de la 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).

Dicho lo anterior se señala también que como consecuencia de las características de la actuación, se intervendrá en cualquier caso de acuerdo con lo expresamente dispuesto en los artículos 115, 116, 117 y 118 de la misma Ley 2/2006. En el correspondiente proyecto de reparcelación se concretará dicha adjudicación.

Complementariamente, la razonada distribución de los derechos urbanísticos resultantes requiere la también razonada determinación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos, a definir en el proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución, coeficientes que en el camino al ajuste propio del presente documento, han sido avanzados en la memoria del mismo.

En cualquier caso y como criterio para la cesión de suelo urbanizado correspondiente al 15% del aprovechamiento edificatorio, con la salvedad señalada, se propone como zona de materialización del aprovechamiento en la UE 5.1 Ama Kandida, la parcela a.2/5.5, destinada a viviendas de protección oficial.

Además de ello el proyecto de reparcelación subsiguiente, siguiendo las directrices del Plan Especial de Ordenación Urbana deberá tener en cuenta los siguientes aspectos.

- El Plan Especial ordena el destino de 7.000 m²(t) de edificabilidad a viviendas vinculadas al régimen de protección oficial de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, localizando dicha edificabilidad en la parcela a.2/5.5.

- El Plan Especial ordena el destino de 7.000 m²(t) de edificabilidad a viviendas vinculadas al régimen de protección pública tasadas de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, localizando dicha edificabilidad en la parcela a.2/5.4 .

- El Plan Especial ordena 3.405 m²(t) de edificabilidad para equipamientos dotacionales de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, y cuya ejecución será a cargo del Ayuntamiento de Andoain, localizando dicha edificabilidad en la parcela g/5.1.

III.4 PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Los plazos de actuación a partir de la determinación de los sistemas de actuación previstos se establecen en base a lo dispuesto por el artículo 160 de la ley 2/2006, de 30 de junio.

A la vista del sistema de actuación de iniciativa privada como es el de Concertación, en primer lugar se requiere la firma de un convenio con el ayuntamiento, por parte de más del 50% de la propiedad del suelo asumiendo los siguientes compromisos:

- Constituirse en junta de concertación, salvo que haya un único propietario de los terrenos, caso en el que éste asumirá estos compromisos.
- Formular dicha junta o el compromisario, el proyecto de reparcelación.
- Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita siguiendo la ley, el planeamiento y el propio convenio.
- Asumir todas las cargas de urbanización que estos dispongan.

El plazo máximo para la presentación de la propuesta de convenio ante el ayuntamiento es de 2 meses a partir de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, dado que éste fija ya el sistema de actuación.

Los firmantes del convenio garantizarán ante el ayuntamiento el cumplimiento de los compromisos mediante entrega de aval del 7% de las cargas de urbanización.

Tras la firma del convenio y previa constitución de la junta de concertación de la unidad de ejecución se procederá a la presentación del proyecto de reparcelación, que tendrá el carácter de reparcelación forzosa, se aprobará con la mayoría absoluta de las cuotas de propiedad y se expondrá al público mediante anuncio en el boletín oficial de Gipuzkoa, correspondiéndole al ayuntamiento de Andoain la aprobación definitiva del documento, previa resolución de las alegaciones que puedan producirse en el periodo de exposición pública. (art.163.3 de la ley 2/2006).

La reparcelación se regirá por lo dispuesto en los artículos 42 y siguientes del capítulo V titulado "Parcelaciones y Reparcelaciones" del Título I de la Ley 2/2006.

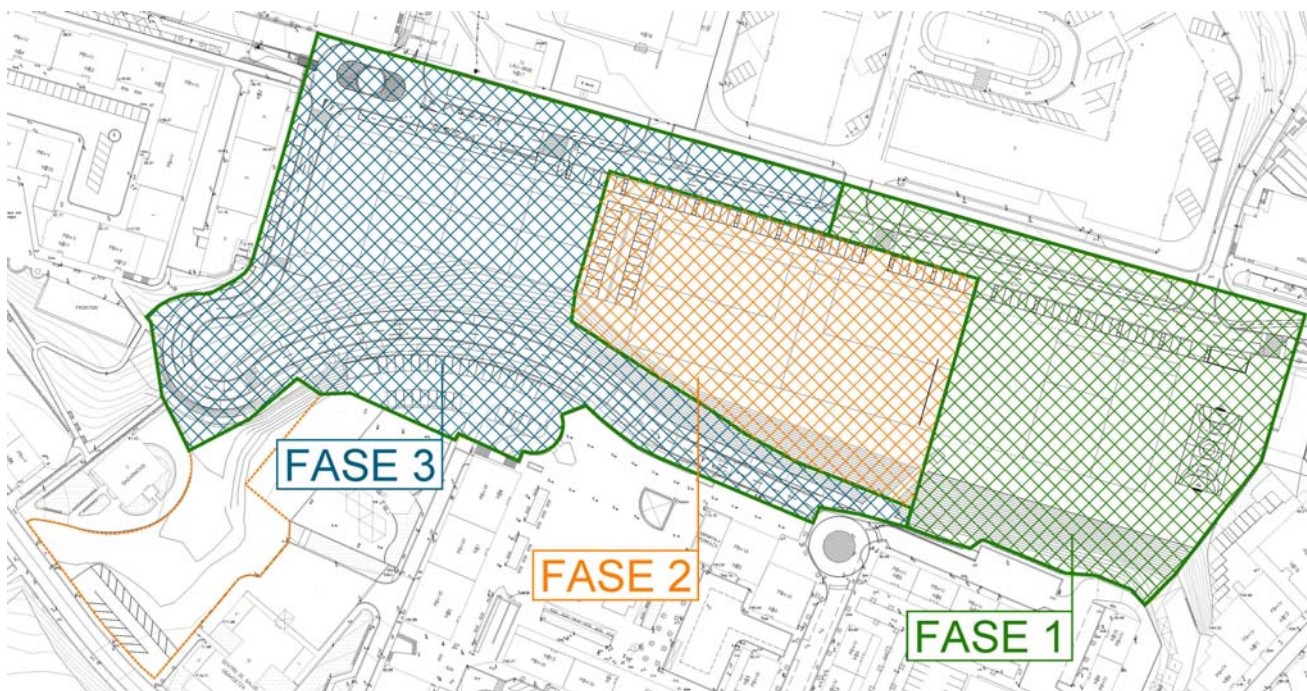
El plazo máximo para la presentación al ayuntamiento del proyecto de reparcelación es de 6 meses a partir de la fecha de la firma del convenio entre ayuntamiento y propiedad.

III.5 PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS URBANIZACIONES Y FASES DE EJECUCIÓN

Dada la entidad de la actuación y del necesario acomodo de la promoción residencial a las necesidades del municipio de Andoain, se ha previsto la ejecución de la urbanización en, al menos, tres fases, si bien como consecuencia de la previsión de la delimitación de una unidad de ejecución en el conjunto del área, el ámbito de AMA KANDIDA será objeto de un único proyecto de urbanización. En cualquier caso, el proyecto de urbanización a redactar podrá reajustar las fases que a continuación se exponen siguiendo los criterios de usabilidad, lógica constructiva y necesidades, tanto del promotor, como del propio ayuntamiento de Andoain.

Tal como se ha comentado, a pesar de tratarse de un único proyecto de urbanización, se prevén sin embargo y a priori tres fases para la ejecución de la urbanización, con independencia de la posibilidad de simultanearla con la construcción de los edificios. La definición de las fases tiene un carácter orientativo.

Esta delimitación de fases responde a criterios de funcionalidad e independencia de ejecución, tanto de las obras de urbanización contempladas en cada fase, como de las edificaciones incluidas en cada una de ellas, de manera que todas ellas sean susceptibles de obtener licencias de edificación y de primera ocupación adscritas a la ejecución simultánea y posterior recepción municipal de forma autónoma de la urbanización de los suelos públicos.



El esquema anterior define orientativamente las distintas fases previstas, que tal como se ha comentado responden a aspectos de autonomía funcional, para la puesta en uso de los edificios con todos sus elementos de urbanización necesarios y a la ejecución secuencial de los mismos.

De esta manera se prevé una primera fase, correspondiente a la parcela edificable a.2/5-6. Esta primera fase comprenderá, además de la materialización de las edificabilidades previstas en el Plan Especial de Ordenación Urbana, la ejecución del desvío de la regata Ziako y la apertura a cielo abierto de dicha regata en la fase mencionada. Igualmente se ejecutará el nuevo vial de Ama Kandida, con el bidegorri anexo, aparcamientos, aceras y plazas del entorno. También se ejecutarán los encuentros y desvíos de los viales a fin de adaptarlos a los trazados preexistentes.

Finalmente se ejecutará el ascensor que une Ama Kandida con la parte alta de Andoain.

En la segunda fase se ejecutará el vial que une Ama Kandida con Pio Baroja kalea, al igual que el tramo de vial, bidegorri y aparcamientos que se sitúan frente a las parcelas a.2/5-1, a.2/5-2 y a.2/5-3 y que conecta con el trazado ya ejecutado en la fase 1, de tal manera que todo el frente de Ama Kandida quedará rematado excepto los aparcamientos y aceras que dan frente a las parcelas a.2/5-4 y a.2/5-5.

La tercera de las fases, rematará la urbanización y corresponderá al frente y trasera de las parcelas a.2/5-4 y a.2/5-5 y al aparcamiento situado entre la a.2/5-3 y la a.2/5-4.

El proyecto de urbanización, que se limitará a los espacios públicos de cesión, se presentará en un plazo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

La obra de urbanización y edificación se ejecutará en plazos, a la vista de los requerimientos del mercado inmobiliario de Andoain.

En cualquier caso, se establece un plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para la finalización de la urbanización de la fase 1.

Un plazo de 6 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para la finalización de la urbanización de la fase 2.

Y un plazo de 10 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para la finalización de la urbanización de la fase 3.

Estableciéndose un plazo adicional para el inicio de la ejecución de las edificaciones según lo establecido en el artículo 189.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El orden de ejecución de las fases, delimitado de manera orientativa, podrá ser modificado dependiendo de las coyunturas económicas o políticas existentes en cada momento, manteniéndose en cualquier caso los plazos de urbanización definidos.

III.6 PLAZOS PARA EFECTUAR LAS CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Una vez ejecutada la urbanización, en las fases señaladas, los promotores deberán solicitar la recepción municipal de las obras de urbanización siguiendo la tramitación establecida en el artículo 198 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

La solicitud de recepción de las obras de urbanización deberá realizarse al menos con 20 días de antelación a la fecha prevista para la entrega, según lo dispuesto en el artículo 198.1 de la Ley del Suelo..

La cesión de las parcelas y derechos de las parcelas de dotaciones públicas deberá hacerse previamente a la recepción de las urbanizaciones por parte del ayuntamiento de Andoain.

III.7 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN

Los terrenos de cesión son los determinados por el Plan Especial de Ordenación Urbana, siendo su emplazamiento tamaño y conformación la que se refleja en dicho documento, tanto en las descripciones y cuantificaciones de los textos como en las delimitaciones y caracterizaciones grafiadas en los planos.

El 15% de la edificabilidad urbanística en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, regulado en el artículo 27 de la Ley 2/2006 del Suelo, se materializará en la parcela resultante a.2/5.5 destinada a Vivienda de Protección Oficial.

No se plantea en este documento alteración alguna de esas características que son las siguientes:

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (g)	2.067
g/5-1	1.557
g/5-2	510
PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES (f.1)	9.373
f.1/5-1 - Espacios libres verdes	3.134
f.1/5-2 - Espacios libres verdes	6.239
PARCELAS DE CAUCES FLUVIALES (f.2)	1.410
f.2/5-1 - Espacios libres de cauces fluviales	1.410
PARCELAS DE REDES DE COMUNICACIÓN VIARIA (e.1)	14.008
e.1-1/5.-1 – Carretera	3.154
e.1-1/5.-2	2.659
e.1-2/5.1 – Acera	2.188
e.1-2/5.2	1.213
e.1-2/5.3	1.950
e.1-3/5.1 - Bidegorri	803
e.1.4/5.1 – Aparcamientos	455
e.1.4/5.2	494
e.1.4/5.3	104
e.1.4/5.4	104
e.1.4/5.5	378
e.1.4/5.6	156
e.1.4/5.7	350

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

III.8 PROGRAMA DE REALOJOS

El Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 5 Ama Kandida declara fuera de ordenación, entre otras, varias edificaciones residenciales situadas en la zona, en la medida en que su mantenimiento resulta incompatible con la ejecución de la ordenación propuesta en el mismo.

En concreto se trata de las parcelas catastrales:

- 7986045, Ama Kandida 18, 20, 22, 24.
- 7986181, Ama Kandida 4
- 7986004, Ama Kandida 6
- 7986034 y 7986143, Ama Kandida 8A y B
- 7986057, Ama Kandida 10
- 7986048, Ama Kandida 12

Además de las construcciones, las actividades desarrolladas en esas u otras edificaciones del ámbito resultan igualmente incompatibles con la citada ordenación, por tratarse fundamentalmente de usos residenciales o rurales.

Por otra parte, el derecho de realojo está regulado en el artículo 23 del Decreto 103/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley de suelo y urbanismo vigente, estableciéndose que la persona afectada y ocupante legal de una vivienda habitual cuyo régimen de tenencia se deba extinguir tendrá derecho a disponer de una vivienda de protección pública en el mismo régimen de tenencia en el que la ocupaba legalmente. Cabe no obstante pactar otras soluciones para el ejercicio del referido derecho.

Así, de acuerdo con lo expresamente dispuesto en el apartado 7 de dicho artículo, se incorpora a continuación, en este Programa de Actuación Urbanizadora un apartado, en el que se recoge la relación de las viviendas y de las personas que se entiende que tienen en consecuencia derecho al realojo según lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Dado que la gestión de los terrenos está en estos momentos en proceso de negociación, la cuantificación definitiva de las propiedades y de los derechos preexistentes se puntualizarán en el documento refundido del presente Programa de Actuación Urbanizadora, a la vista de los condicionantes últimos de la aprobación definitiva del Plan Especial y del propio proceso de gestión de la propiedad, que como se comenta, está en proceso de gestión.

Finalmente, el proyecto de reparcelación establecerá por su parte las propuestas de las viviendas y edificabilidades urbanísticas sobre las que se pretende materializar el derecho de realojo (destinándose a tal efecto viviendas de régimen VPO, asignándose la edificabilidad correspondiente a dicho régimen de protección pública que resulte necesaria para atender los realojos a materializar en parcela o subparcela resultante de propiedad privada) y en su caso soluciones alternativas al derecho mencionado.

Por consiguiente, tal y como se requiere en la legislación de aplicación citada y ya se señala en esta memoria, se reitera a continuación la relación de las viviendas afectadas por la intervención, para cuya ejecución se declaran en situación de fuera de ordenación, así como de los residentes empadronados en las mismas que se entiende que tienen en consecuencia derecho al realojo.

La siguiente relación ha sido facilitada por el ayuntamiento de Andoain, si bien y debido a las determinaciones de la Ley Orgánica de Protección de Datos y de Garantías de los Derechos Digitales, se incluyen únicamente las iniciales de las personas empadronadas en las viviendas afectadas.

Se reitera que la mayor parte de los derechos de realojo han sido eliminados mediante adquisición por parte del promotor y otros muchos han sido objeto de convenios de realojo ya firmados, estableciéndose la cuantificación final en el texto refundido del presente Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de reparcelación, según lo dispuesto en el apartado 3.b de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Nº	UBICACIÓN	PORT.	BIS.	PISO	MAN	DENOMINACIÓN	APELLIDO 1	APELLIDO 2	NOMBRE
1	AMA KANDIDA ETORB.	4	A	1		BENTABERRI	D	S	J F
2	AMA KANDIDA ETORB.	4	A	1		BENTABERRI	T	L	A
3	AMA KANDIDA ETORB.	4	A	1		BENTABERRI	T	M	F J
4	AMA KANDIDA ETORB.	4	A	1		BENTABERRI	T	P	J
5	AMA KANDIDA ETORB.	4	A	1		BENTABERRI	T	R	M A
6	AMA KANDIDA ETORB.	4	A	2		BENTABERRI	A	E	J M
7	AMA KANDIDA ETORB.	4	A	2		BENTABERRI	A	A	M J
8	AMA KANDIDA ETORB.	4	A	EN		BENTABERRI	G	S	M P
9	AMA KANDIDA ETORB.	4	A	EN		BENTABERRI	M	L	I G
10	AMA KANDIDA ETORB.	4	A	EN		BENTABERRI	O		M M
11	AMA KANDIDA ETORB.	4	A	EN		BENTABERRI	P	A	L O
12	AMA KANDIDA ETORB.	4	B	1		BENTABERRI	N		M
13	AMA KANDIDA ETORB.	4	B	1		BENTABERRI	P		D
14	AMA KANDIDA ETORB.	4	B	2		BENTABERRI	I	A	M I
15	AMA KANDIDA ETORB.	4	B	2		BENTABERRI	P	I	L
16	AMA KANDIDA ETORB.	4	B	2		BENTABERRI	P	M	R
17	AMA KANDIDA ETORB.	6		1		ZIRAUNA	B	G	M I
18	AMA KANDIDA ETORB.	6		1		ZIRAUNA	U	B	B
19	AMA KANDIDA ETORB.	6		1		ZIRAUNA	U	B	M
20	AMA KANDIDA ETORB.	8		2	A		A	G	M A
21	AMA KANDIDA ETORB.	8		2	A		T	A	J
22	AMA KANDIDA ETORB.	8		2	A		T	O	M
23	AMA KANDIDA ETORB.	10		0		A	A	P	M L
24	AMA KANDIDA ETORB.	10		0		A	C	A	J
25	AMA KANDIDA ETORB.	10		0		A	C	M	P M
26	AMA KANDIDA ETORB.	12		0			L	M	K
27	AMA KANDIDA ETORB.	14		1	D		C	B	S
28	AMA KANDIDA ETORB.	18		1	DR	ZUBIETXE 1	G	M	T
29	AMA KANDIDA ETORB.	18		1	IZ	ZUBIETXE 1	C	M	E
30	AMA KANDIDA ETORB.	18		1	IZ	ZUBIETXE 1	M	A	C
31	AMA KANDIDA ETORB.	18		2	DR	ZUBIETXE 1	L	L	E
32	AMA KANDIDA ETORB.	18		2	IZ	ZUBIETXE 1	G	M	P
33	AMA KANDIDA ETORB.	18		2	IZ	ZUBIETXE 1	M	E	A
34	AMA KANDIDA ETORB.	18		3		ZUBIETXE 1	I	B	J M
35	AMA KANDIDA ETORB.	18		3		ZUBIETXE 1	R	J	M L
36	AMA KANDIDA ETORB.	20		1	DR	ZUBIETXE 2	G	P	M
37	AMA KANDIDA ETORB.	20		1	DR	ZUBIETXE 2	G	P	U
38	AMA KANDIDA ETORB.	20		1	DR	ZUBIETXE 2	G	R	L M
39	AMA KANDIDA ETORB.	20		1	DR	ZUBIETXE 2	P	G	M
40	AMA KANDIDA ETORB.	20		1	IZ	ZUBIETXE 2	G	T	J M
41	AMA KANDIDA ETORB.	20		2	DR	ZUBIETXE 2	P	S	A

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

42	AMA KANDIDA ETORB.	20		2	DR	ZUBIETXE 2	T	P	F
43	AMA KANDIDA ETORB.	20		2	IZ	ZUBIETXE 2	R	A	R
44	AMA KANDIDA ETORB.	20		3		ZUBIETXE 2	M		L
45	AMA KANDIDA ETORB.	20		3		ZUBIETXE 2	M		E M
46	AMA KANDIDA ETORB.	20		3		ZUBIETXE 2	M		K
47	AMA KANDIDA ETORB.	20		3		ZUBIETXE 2	M		Y
48	AMA KANDIDA ETORB.	20		3		ZUBIETXE 2	M		Y
49	AMA KANDIDA ETORB.	20		3		ZUBIETXE 3	M		Z
50	AMA KANDIDA ETORB.	22		1	DR	ZUBIETXE 3	G	S	B
51	AMA KANDIDA ETORB.	22		1	DR	ZUBIETXE 3	P	C	A
52	AMA KANDIDA ETORB.	22		1	IZ	ZUBIETXE 3	S	A	P M
53	AMA KANDIDA ETORB.	22		2	DR	ZUBIETXE 3	B	C	A
54	AMA KANDIDA ETORB.	22		2	DR	ZUBIETXE 3	B	C	I
55	AMA KANDIDA ETORB.	22		2	DR	ZUBIETXE 3	C	C	M C
56	AMA KANDIDA ETORB.	22		2	IZ	ZUBIETXE 3	G	S	O
57	AMA KANDIDA ETORB.	22		2	IZ	ZUBIETXE 3	S	S	M
58	AMA KANDIDA ETORB.	22		3		ZUBIETXE 3	A	V	F J
59	AMA KANDIDA ETORB.	22		3		ZUBIETXE 3	V	L	A B
60	AMA KANDIDA ETORB.	24		1	DR	ZUBIETXE 4	A	V	F J
61	AMA KANDIDA ETORB.	24		1	IZ	ZUBIETXE 4	M	T	A
62	AMA KANDIDA ETORB.	24		1	IZ	ZUBIETXE 4	T	L	T
63	AMA KANDIDA ETORB.	24		2	DR	ZUBIETXE 4	G	H	M R
64	AMA KANDIDA ETORB.	24		3		ZUBIETXE 4	I	E	J M

De la relación de ocupantes legales obtenida del Ayuntamiento de Andoain, se han firmado 11 convenios de realojo a día de hoy; que se corresponden con los siguientes inmuebles:

- Ama Kandida 18 – 1. Dcha.
- Ama Kandida 18 – 1. Izqda.
- Ama Kandida 18 – 2. Dcha.
- Ama Kandida 18 – 3
- Ama Kandida 20 – 1. Dcha.
- Ama Kandida 20 – 1. Izqda.
- Ama Kandida 20 – 2. Izqda.
- Ama Kandida 22 – 1. Dcha.
- Ama Kandida 22 – 1. Izqda.
- Ama Kandida 24 – 1. Izqda.
- Ama Kandida 24 – 2. Dcha.

Habiendo adquirido los restantes inmuebles del edificio Zubietxe (portales 18-24) por parte de la promotora, no quedan más ocupantes legales en el edificio.

De las demás parcelas, quedan pendientes un total de nueve viviendas, de las cuales 4 están ocupadas por personas que viven en arrendamiento. Será necesario, por lo tanto, analizar la vigencia de dichos contratos de arrendamiento cuando se tramite el proyecto de reparcelación, dado que, si el contrato de arrendamiento no estuviera vigente en ese momento, no habría lugar al reconocimiento de derecho de realojo.

Por otro lado, de los 5 inmuebles restantes cuya titularidad es en propiedad, ha de observarse la edificabilidad que se le adjudicará en la reparcelación a su titular por aportación de bienes y derechos, ya que con arreglo a la Disposición Adicional Segunda de la ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, “no tendrán derecho a realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial”.

Será, pues, al momento de elaborar el Proyecto de Reparcelación cuando se confirme si, a resultas de la aportación de bienes y derechos por el propietario, ha lugar al reconocimiento de derecho de realojo.

Por lo tanto y a la vista de las observaciones anteriores, el máximo número de viviendas a realojar será de 15 unidades, con una superficie media de techo de 90 m², lo cual representa un total máximo de 1.350 m²(t) en concepto de realojos.

La gestión de los realojos será definida finalmente en el proyecto de reparcelación, adelantándose desde este documento la posibilidad de realojar los derechos afectados en la parcela a.2/5.4, dado que el Plan Especial de Ordenación Urbana establece entre las condiciones de uso de la parcela lo siguiente:

En esta parcela podrá también materializarse el número de viviendas de VPO necesario para garantizar y materializar el derecho de realojo de los ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación.


Dicha cuestión se formula atendiendo a la previsión recogida en el PAU, relativa a la propuesta de cesión al Ayuntamiento de la única parcela prevista en el Plan Especial con calificación de VPO (parcela a.2/5-5.), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo del País Vasco.

III.9 RELACION DE PROPIETARIOS Y PROPIEDADES A EFECTOS DE NOTIFICACION

La relación de propietarios y propiedades a efectos de notificaciones referidas a la gestión del ámbito se conforma, además de los datos de las personas empadronadas en edificios del área, interesadas por lo tanto a efectos de notificaciones, con aquellas otras propiedades existentes y que se relacionan a través de las referencias catastrales de las parcelas afectadas que son las siguientes:

Nº	DOMINIO
7986038	PRIVADO
7986045	PRIVADO
7986042	PRIVADO
7986046	PRIVADO
7986047	PRIVADO
7986033	PRIVADO
7986025	PRIVADO
7986088	PRIVADO
7986035	PÚBLICO
7986036	PRIVADO
7986030	PRIVADO
7986037	PRIVADO
7986048	PRIVADO
7986057	PRIVADO
7986034	PRIVADO
7986143	PRIVADO
7986181	PRIVADO
7986004	PRIVADO
7986147	PRIVADO

Donostia, febrero de 2022



Pedro Izaskun, Miguel A. Irazabalbeitia
Arquitectos

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

IV. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

IV.0. OBJETO DEL ANTEPROYECTO

El presente anteproyecto se redacta siguiendo las directrices establecidas en la Ley 2/2006 de 30 de junio del suelo del País Vasco y más en concreto en lo referido al contenido técnico – urbanístico de los programas de actuación urbanizadora.

Consta el anteproyecto de una parte escrita en la que se describen las características principales de las obras de urbanización y una serie de planos de ordenación, definición geométrica e infraestructuras.

IV.I. ESQUEMA DE URBANIZACIÓN. OBRAS CONTEMPLADAS EN EL ANTEPROYECTO, AFICCIONES Y REDES DE SERVICIO

La urbanización del ámbito se desarrolla siguiendo los criterios establecidos en el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito y que se desarrollan en la documentación gráfica del presente programa.

Tanto la memoria como los planos serán objeto de un proyecto de urbanización dividido en fases de ejecución.

IV.II. AMBITO UNIDAD DE EJECUCION UE 5.1 – AMA KANDIDA.

IV.II.1 VIALIDAD

El Plan Especial, atendiendo a la nueva ordenación residencial propuesta y a las necesidades del tráfico, tanto peatonal como rodado del ámbito, proyecta una avenida en la calle Ama Kandida Hiribidea que constará tanto de bidegorri, vial rodado y doble acera para el tráfico peatonal.

La zona norte del ámbito, dando frente a los pabellones industriales existentes, se plantea con un ámbito de alternancia de zonas verdes y accesos rodados asfaltados hacia dichos pabellones. En el caso de que en un futuro las instituciones pertinentes decidan modificar el trazado de la regata Ziarko bajo esta zona de espacios libres, dicha regata podrá quedar parcialmente descubierta, planteándose los accesos a los pabellones a través de puentes o pasarelas.

La anchura de esta zona de acceso rodado a los pabellones existentes, variará entre los 6,00 m y los 8,25 m, manteniendo las cotas de rasante existentes de los accesos a dichos pabellones pero debiendo elevarse las cotas de rasante de los puentes desde el vial de Ama Kandida en función de la inundabilidad del ámbito.

Se proyecta, asimismo un vial ciclista de doble sentido paralelo a Ama Kandida Hiribidea con una anchura de 2,50 m, que cruza la calle al otro lado frente a la parcela residencial propuesta a.2/5-2.

En cuanto al vial de tráfico rodado, tendrá una anchura de 7,00 m y constará de 2 carriles. Asimismo se proyectan aparcamientos tanto en batería como en paralelo a lo largo de toda Ama Kandida Hiribidea.

Se prevé una rotonda en la zona oeste del ámbito, en el encuentro entre Ama Kandida Hiribidea y la variante que se ejecutará para subir a Pio Baroja kalea, con el fin de ordenar el tráfico y los cruces en ese punto.

Además, entre el vial y los bloques de viviendas se ejecutará una acera de 3,00 m de anchura para el tránsito peatonal, que se verá complementado con la zona de porche cubierto de 4,00 m de anchura que se plantea frente a cada uno de los bloques residenciales

Además, para conectar Ama Kandida Hiribidea con Pio Baroja Kalea, situada a una cota superior, se proyecta un vial rodado con aceras para el tránsito peatonal a ambos lados. El vial tendrá una anchura de 6,00 m y 2 sentidos de circulación, y transcurrirá entre la cota inferior 43,11 frente a la parcela residencial a.2/5-1, hasta la cota 69,00 de la calle Pio Baroja.

La dotación de aparcamiento de vehículos al aire libre, aneja al viario de Ama kandida Hiribidea resultante, es así de 96 plazas, de las que algunas de ellas se destinan a vehículos que transporten personas con capacidades diversas.

El firme de los viales será flexible con capas de subbase y base de 25 cm de espesor, de material granular de cantera ZA20 y ZA25. El pavimento será de aglomerado asfáltico en caliente, con una capa de base de siete cm. de espesor, y una capa de rodadura de cinco cm. En la rotonda se extenderán dos capas de base bajo la de rodadura.

Las aceras serán de baldosa tipo Ecogranic cobre solera de hormigón armado de 12 cm.

El bidegorri o carril bici, se ejecutará con asfalto negro, sobre subbase de cantera.

IV.II.1 INFRAESTRUCTURAS

IV.II.1.1 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA

Se proyecta la instalación de una conducción de 200 mm de diámetro, alojada a lo largo del vial A (Ama Kandida Hiribidea). La conducción se conectará a la tubería existente de FD de 200 mm. ubicada sobre Kaletxiki Kalea a la altura del cruce bajo las vías del tren más próxima a la intersección de la calle antes mencionada con Ama Kandida Hiribidea.

Las tuberías serán de fundición nodular dúctil de entre 200 y 63 mm de diámetro, alojadas en zanja de 1 – 1,20 m de profundidad e irán protegidas con relleno de arena. Se prevé que las acometidas en cada uno de los portales de los respectivos bloques de viviendas sean con llave de corte de diámetro 63 mm. Las bocas de riego e incendio exteriores, las acometidas y demás elementos de la red serán de las características normalizadas por el Ayuntamiento de Andoain.

Se colocará una válvula reductora de presión en la tubería que enlaza Pío Baroja y Ama Kandida, cerca de la nueva rotonda a ejecutar en Ama Kandida.

La conexión de la nueva tubería de abastecimiento que une Ama Kandida con Pío Baroja se realizará a la altura del portal nº3 de esta última, enlazándose con la tubería de fundición de 150mm de diámetro.

El trazado de la nueva tubería paralela al vial de Ama Kandida en su lado este prolongará hasta el callejón entre Berrozpe Etxea y La Salle Berrozpe, donde se enlazará a la tubería de fundición de 200mm de diámetro existente.

Las acometidas a los hidrantes deberán disponer de llave de corte previa.

Las válvulas de corte de la red serán de tipo compuerta.

Como norma general, la red se ajustará a las Normas Técnicas contempladas en la Ordenanza Reguladora del Servicio del Ciclo Integral del Agua del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

IV.II.1.2 RED DE DISTRIBUCION DE GAS

La red de gas sigue un esquema similar al descrito para la distribución de agua. Se conectará a la conducción general existente en Ama Kandida Hiribidea, en el punto más próximo (esquina) a la salida de vehículos desde la residencia de ancianos San Juan Bautista localizada al extremo superior derecho del ámbito.

Las tuberías serán de polietileno de alta densidad de 63 mm de diámetro, con acometidas de 32 mm. Se alojarán en zanjas de 1,00 m de profundidad e irán protegidas con relleno de arena, siendo reforzados con hormigón los tramos que coinciden con los accesos a los aparcamientos. Las llaves de paso y el resto de piezas especiales así como los registros, serán los homologados por la Compañía distribuidora. La instalación la realizará una empresa homologada.

IV.II.1.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA

La red de media y baja tensión y los centros de transformación precisos para la alimentación de los respectivos bloques de viviendas serán de nueva instalación.

Además es preciso soterrar el tendido eléctrico que atraviesa la parte más alta del ámbito y baja por la primera parcela existente en dirección a la residencia ubicada en el margen superior derecho del ámbito.

Las canalizaciones de BT se alojarán bajo la zona de aparcamiento del vial. La canalización de MT se soterrará en la misma zanja que las conducciones de baja tensión, en el tramo superior del vial del polígono. Los centros de transformación se instalarán en las zonas verdes, en la parte central del área.

Todas las líneas, tanto las de media tensión a desviar, como las que alimentarán los centros de transformación y las líneas de BT de distribución, serán soterradas. Las canalizaciones serán de polietileno de alta densidad, lisas interiormente y corrugadas exteriormente. El diámetro será 160 mm en las de baja tensión y media tensión. Las zanjas y registros cumplirán las normas de la compañía distribuidora de la energía eléctrica.

IV.II.1.4 TELECOMUNICACIONES

Las canalizaciones que darán servicio a las nuevas viviendas se conectarán a la red existente en la parte más baja del ámbito, a la altura de la nueva rotonda. Las nuevas líneas irán soterradas bajo la acera que se encuentra al pie de los portales de las nuevas viviendas. Por lo cual, se soterrarán las líneas aéreas que dan servicio a otros edificios existentes y que cruzan a través de la nueva ordenación.

El trazado de las redes de las empresas suministradoras será el mismo y las conducciones se alojarán en la misma zanja, aunque los registros de cada una de las compañías explotadoras serán independientes.

Las canalizaciones de las empresas suministradoras serán según las normas de dichas compañías, previéndose unos conductos de PEAD, de doble pared lisa-corrugada, de 125 mm. de diámetro. Las arquetas serán prefabricadas, de hormigón armado de 1,00m de lado en las canalizaciones principales y de 0,70 m en las de acometida, según normas de las compañías explotadoras. Los conductos irán reforzados con hormigón en masa HM – 20 y las secciones de las zanjas y los materiales de relleno serán los definidos en las citadas normas.

IV.II.1.5 SANEAMIENTO DE FECALES

La red de saneamiento, al igual que el resto de las infraestructuras, será de nueva ejecución. Se propone una red separativa, en la que los colectores de aguas negras se conectarán al colector explotado por Gipuzkoako Urak aguas abajo, a la altura del número 2 de Ama Kandida Kalea.

La red de aguas negras estará formada por un colector principal proyectado bajo el eje del vial A (Ama Kandida Hiribidea). A dicho colector se irán acometiendo las respectivas tuberías de saneamiento de cada nueva parcela, es decir, una por cada bloque de viviendas. La pendiente del colector será la misma del vial A: 1,5 %.

Las tuberías serán de PVC, de entre 30 - 40 cm de diámetro, alojadas en zanja, con una profundidad mínima de un metro sobre la clave. Irán asentadas en hormigón y recubiertas con material granular. Cuando discurran bajo calzada, se reforzarán con una losa de hormigón armado de 20 cm. Los registros serán de hormigón armado de 1,00 m de dimensión interior.

El proyecto de urbanización contemplará la sustitución de un colector de 800 mm de diámetro explotado por Gipuzkoako Urak, que une la zona alta de Pio Baroja con Ama Kandida.

IV.II.1.6 SANEAMIENTO DE PLUVIALES

La red de recogida de pluviales en general sigue el trazado de cada vial respectivamente. La red se divide en 4 partes, con un único punto de vertido respectivo a cada una. Los colectores irán bajo la calzada en paralelo al eje del vial a excepción de los que se encuentran en la plaza, cuyo trazado se ha proyectado en paralelo a la envolvente de dicha superficie.

Los sumideros en general acometerán en dirección perpendicular al colector principal, a excepción de aquellos que por facilidad de ejecución y economía de medios sean dirigidos directamente hasta los respectivos registros.

Para cada bloque de viviendas se ubicarán dos registros a pie de bajante (cerca de las esquinas o medianeras). Los sumideros de badén (cunetón) tendrán una tapa rejilla de 60x60 cm y, serán de 50x30 cm los que se encuentren en las cunetas.

Por otro lado, serán sumideros lineales aquellos que recogen agua en los puntos bajos de la superficie de la plaza y/o dotaciones.

El primer tramo comprendido por la totalidad del vial B y el tercio más bajo del vial A tendrán como punto de vertido la regata existente, coincidiendo con el sitio de vertido de la red de aguas negras. El segundo y tercer tramo de la recogida de pluviales vierten las aguas bajo los puentes del nuevo canal a cielo abierto proyectado en paralelo al vial A.

El cuarto tramo se corresponde principalmente a la recogida de aguas en la plaza y las zonas verdes correspondientes a los muros vegetales ubicados en las traseras de las nuevas viviendas, su punto de vertido se encuentra en el tramo modificado de la regata existente que desemboca en el nuevo canal a cielo abierto.

Los diámetros del trazado de la red recogida de aguas pluviales estarán comprendidos entre 20 - 50 cm de diámetro en función de la cantidad superficie que recoge.

IV.II.1.7 ALUMBRADO PÚBLICO

En general se ha proyectado la instalación de alumbrado público en LED, debido a su bajo consumo, se han dispuesto en paralelo a los viales A y B, con un ritmo aproximado de 21 metros, habiendo podido disponer a una distancia menor de entre 15 - 18 m en aquellos puntos singulares como cruces peatonales, de vías y curvas.

En el vial que enlaza Ama Kandida con Pío Baroja, la disposición de las luminarias de ambos lados de la calzada será al tresbolillo y no enfrentadas con el objeto de obtener una mayor homogeneidad (se justificará la solución adoptada mediante el correspondiente estudio lumínico).

Sobre el pretil del nuevo canal a cielo abierto se colocan luminarias dobles, con la altura suficiente para poder alumbrar hacia los dos lados del canal. Las demás luminarias han sido dispuestas a lo largo de las diferentes aceras y en paralelo a la envolvente de la plaza.

En general las columnas serán de ocho metros de altura, y la altura de iluminación variará dependiendo del tipo de luminaria y la zona en la que se encuentra ubicada. Hacia el lado del nuevo canal a cielo abierto en paralelo al vial A se han colocado luminarias dobles con puntos de iluminación a 8,5 m sobre rasante, una potencia de 34W por cada una y una longitud de los brazos simétricos de 1,2 m.

En la acera de en frente (a pie de las nuevas viviendas) se han dispuesto cerca del bordillo, luminarias dobles pero con diferente altura de iluminación entre sí, es decir, la que ilumina hacia la calzada tiene una altura de iluminación de 8,5 m sobre rasante con una potencia de 31W y una longitud de brazo de 1,2 m; a su vez, la que ilumina hacia la acera tiene una altura de iluminación de 4,23 m sobre rasante, una potencia de 11,4 W y una longitud de brazo de 0,7 m.

Por otro lado, en el primer tramo ascendente del vial B se han colocado las mismas luminarias dobles calle/acera hasta el inicio de la primera curva y estrechamiento de la acera, a partir de ahí en dicho vial se ubican luminarias con puntos de luz a una altura de 6,23 m de un solo brazo de 1,2 m de largo y una potencia de 18 W, a lo largo del vial B en los extremos de las aceras.

En lo que concierne a la plaza y dotaciones, se han colocado todas las luminarias con punto de luz a una altura de 4,23 m brazos de 0,7 m de longitud y una potencia de 11,4 W, teniendo como única diferencia que las que quedan hacia el interior de la plaza son dobles y las que quedan en los extremos o esquinas son simples. Así también, en la dotación se han ubicado a los extremos de la línea que divide la pista en dos partes iguales, una luminaria de doble proyector iluminando hacia cada mitad a una altura de 6,23 m que cuenta con una potencia de 162 W cada una.

La canalización de alimentación será subterránea, con un conducto de polietileno de doble pared (TPC), de entre 6 y 10 mm de diámetro, reforzado con hormigón en masa HM – 20. En los cruces de calzada se colocarán dos conductos. Se colocarán registros en todos los puntos de luz, en los cruces de circuitos y en los ángulos cerrados. Las arquetas serán de hormigón, de 60 cm de lado. El cuadro de protección y accionamiento de la instalación se colocará junto a uno de los centros de transformación proyectados.

En las dos nuevas rotondas a ejecutar, se colocará un báculo en el centro de la rotonda, con las luminarias y longitud de brazos necesarias (se justificará la solución adoptada mediante el correspondiente estudio lumínico).

Se enlazará la nueva canalización de alumbrado con la red existente tanto en los lados este y oeste de Ama Kandida como en Pío Baroja

En la acera norte de Ama Kandida, se renovará el alumbrado existente con el objetivo de iluminar la acera que se situará al norte del nuevo cauce de la regata Ziako.

El cableado y elementos se dimensionarán para poder alimentar las luminarias existentes situadas en el lado oeste del ámbito, a ambos lados del vial de Ama Kandida hasta llegar a la intersección con Rikardo Arregi.

Las nuevas marquesinas de las paradas de transporte público estarán conectadas a la red de alumbrado público.

La ubicación de las columnas se determinará de tal manera que queden suficientemente distanciadas del radio de acción de los vehículos, por lo que se situarán en la alineación de los aparcamientos en línea.

La nueva instalación será compatible con el sistema de telegestión que dispone el Ayuntamiento de Andoain.

Los modelos de luminaria serán de Airis, modelos Urban/Titanium I/Titanium II de rangos abiertos de 20-65 W o de 70- 120 w para las luminarias de mayor potencia. Las características que cumplirán las luminarias son: nodo telegestión punto a punto integrado en driver EXILIS, perfil de regulación 5, la potencia pregrabada necesaria en cada caso, módulo 63 leds CREE 3030 y 10 años de garantía.

El sistema será compatible con telegestión AIRIS y con fuentes de alimentación AIRIS EXILIS.

Columna 5-7-9 m altura. Acero al carbono, calidad S-235-JR. Sección circular cónica. Fuste en una sola pieza. Conicidad: 12%. Doble cordón de soldadura entre el fuste y la placa base. Galvanizado en caliente EN ISO 1461. Lacado según RAL a determinar. Diámetro base: 120 mm. Diámetro punta 60 mm. Distancia entre pernos: 215 mm. Tamaño placa base: 300x300 mm. Altura punto inferior portezuela: 500 mm. Tamaño portezuela: 300x90 mm.

La instalación de alumbrado se ajustará a la Ordenanza Municipal de Alumbrado Público

IV.II.1.8 ZONAS VERDES

Se prevé la ejecución de un muro vegetal para la sustentación de taludes y apoyo de tierras que surge en el desarrollo del vial B y la diferencia de topografía que existe entre los dos viales.

En las zonas verdes se ha previsto la siembra de césped o hidrosiembra y arbolado en las superficies que siguen la directriz del nuevo canal a cielo abierto en paralelo al vial A, así también, en los taludes, espacios libres y el área ocupada por la nueva rotonda.

Se plantarán árboles de especies autóctonas, compatibles con el terreno que ocupan. El proyecto de urbanización contará con un estudio de integración ambiental y paisajística de acuerdo a lo estipulado en el Plan Especial de Ordenación Urbana.

Las jardinería se ajustará a los criterios definidos en la ordenanza de Jardinería Publica de Andoain.

IV.II.1.9 RESIDUOS

Se prevé la implantación en el ámbito de los elementos propios de la recogida selectiva de residuos común en el municipio cuya localización se precisará en el Proyecto de Urbanización.

Las superficies destinadas para dicho fin se han dispuesto en el inicio y final del vial, ocupando la distancia comprendida entre el asfalto del vial A y la acera.

Complementariamente y dentro de las atribuciones del expediente de actividad, cada empresa habilitará el sistema de recogida selectiva pertinente para el reciclaje y posterior tratamiento de los residuos industriales.

IV.II.2 MEMORIA DE CALIDADES DE LA URBANIZACIÓN

La pavimentación y el mobiliario urbano se concretarán en el proyecto de urbanización, proponiéndose sin embargo los siguientes criterios básicos.

IV.II.2.1 VIARIO

Los firmes se realizarán con mezcla asfáltica en caliente sobre una capa de zahorra artificial u hormigón. El espesor de la mezcla asfáltica en calzada varía según el tipo de firme entre 8 y 10 cm.

Los encuentros de la nueva urbanización con los accesos a los pabellones existentes, elevando el nivel del vial de Ama Kandida para evitar las afecciones por las avenidas de inundabilidad, quedan solucionados mediante viales de acceso en rampa con las siguientes pendientes:

- En el acceso frente a la parcela residencial a.2/5-5, la cota del vial elevado es de +46,69, y el del acceso a los pabellones en parcela privada de +45,71, por lo que resulta una rampa de acceso con una pendiente del 9,8%
- En el acceso frente al aparcamiento entre las parcelas residenciales a.2/5-3 y a.2/5.4, la cota del vial elevado es de +45,72, y el del acceso a los pabellones en parcela privada de +44,63, por lo que resulta una rampa de acceso con una pendiente del 9,6%.
- En el acceso frente a la parcela residencial a.2/5-1, la cota del vial elevado es de +44,78, y el del acceso a los pabellones en parcela privada de +43,50, por lo que resulta una rampa de acceso con una pendiente del 10,0%

En lo referente a los encuentros entre las nuevas zonas urbanizadas y las preexistentes, ha de tenerse en cuenta la necesaria futura redefinición de rasantes de los ámbitos colindantes, en aquellos casos en los que se produzca una reordenación urbanística de los mismos, que necesariamente se verá afectada por las nuevas manchas de inundabilidad previstas por la Agencia Vasca del Agua.

IV.II.2.2 ACERAS

Tanto las aceras como la plaza se pavimentarán sobre una sub-base compactada y se dispondrá una solera de hormigón de 12 cm de espesor mínimo y armado con un mallazo de diámetro 8 cada 20 cm, que se pavimentará con losas tipo Ecogranic, en bandas oscuras paralelas al bordillo e hileras de color claro en sentido perpendicular al mismo.

Las dimensiones de las piezas de pavimento son de 50 x 33.3 x 5 cm, las piezas de las bandas oscuras serán del acabado "Urbasa" y las hileras de color claro serán del acabado "Aralar". La tecnología implementada en estas piezas prefabricadas de hormigón llevan a cabo una descontaminación el aire mediante un proceso de oxidación natural similar a la fotosíntesis de las plantas.

Para la ejecución de bordillos se utilizarán piezas prefabricadas de hormigón.

En los pasos de peatones, la superficie rebajada se deberá ejecutar mediante una franja de 80 cm (en función del tamaño de la baldosa a emplear) de baldosa negra de botones, mientras que la franja señalizadora, perpendicular a la franja de botones, se ejecutará mediante baldosa direccional negra con una anchura de 80 cm (en función del tamaño de la baldosa a emplear)

Los alcorques se conformarán con una superficie mínima de 1,00 m² y forma cuadrada, y se cubrirán con piezas de acero fundido sobre el marco perimetral.

Los carriles bici se ejecutarán con solera de hormigón semipulido con colorante rojo.

En las rotondas, el gorjal se ejecutará mediante solera armada con doble mallazo 150/150/8 reforzada con fibras de 25 cm de espesor, con un acabado diferente al empleado en las zonas peatonales.

IV.II.2.3 ESCALERAS

Se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los planos de ordenación y definición geométrica, salvando el desnivel que existe a lo largo de las aceras del vial B.

Los muretes y cierres se ejecutarán en hormigón ligeramente armado y acabado visto.

El peldañado se realizará con las mismas piezas de pavimentación de Ecogranic siguiendo el mismo patrón que en las aceras y para el frente/contrahuella del escalón se utilizará un bordillo de hormigón prefabricado.

Las barandillas de acero galvanizado que se colocan a lo largo del vial B, se encuentran especificadas en los planos y detalles del proyecto y han sido proyectadas de acuerdo con la normativa vigente en materia de accesibilidad.

IV.II.2.4 MOBILIARIO URBANO

Se prevé la disposición de los siguientes elementos de mobiliario urbano:

- El modelo de papeleras será el de PE de alta densidad modelo IBIZA o similar. En lugares concurridos se deberán colocar 4 uds (Amarillo, azul, marrón y gris), en lugares de paso solamente la gris.
- El modelo de los bancos será el C-106 de Fábregas o similar.
- El modelo de pivotes será el C-430 de polipropileno flexible.
- Aparca-bicis: De acero inoxidable, con forma de U invertida con pletinas longitudinales de unión en la base.
- Los modelos de las marquesinas serán URBI 440 o 325 de Primur o similar.

En cuanto a la jardinería, se ajustarán a los criterios definidos en la Ordenanza de Jardinería Pública de Andoain.

IV.II.3 COSTES ESTIMADOS EN EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con las características topográficas y geotécnicas del territorio, con la ordenación propuesta, con las soluciones adoptadas en principio para la implantación de las infraestructuras de servicios, y con la memoria de calidades referida, se formula una aproximación al coste total de la urbanización general, incluida la ejecución de los sistemas generales y de aquellos otros elementos que corresponde ejecutar al ámbito de Ama Kandida, que supone:

Coste de ejecución material:

Incluye movimiento de tierras, firmes y pavimentos, puente, canalización soterrada y abierta, bidegorri, obras de fábrica, saneamiento, red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes, red de distribución de energía eléctrica, red telefónica y de telecomunicaciones, red de distribución de gas, red de alumbrado, derribos y demoliciones de edificios fuera de ordenación, mobiliario urbano, señalización y balizamiento, muros verdes, jardinería, seguridad y control de calidad.

- TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL: 6.625.992 euros
- Beneficio industrial y gastos generales: 1.258.938 euros
- Coste total de ejecución por contrata, sin IVA: 7.884.931 euros

Esta cantidad será objeto de una mayor precisión en el proyecto de urbanización, sin perjuicio de que su coste definitivo será el resultante de la liquidación efectiva de las obras de urbanización.

IV.II.4 FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN

Se prevé una ejecución integral de la urbanización del ámbito de la unidad de ejecución, si bien habrá de plantearse en el marco del Proyecto de Urbanización diferentes subfases encaminadas a viabilizar el resultado de la operación inmobiliaria, ajustándose a las necesidades residenciales que el municipio de Andoain requiera, siempre atendiendo a criterios de autonomía funcional, para la puesta en uso de los edificios con todos sus elementos de urbanización necesarios y a la ejecución secuencial de los mismos

Donostia, febrero de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia
Arquitectos

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

V. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA

V.0 OBJETO

El objeto de la viabilidad urbanística de la propuesta se justifica en el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain y en Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 5 Ama Kandida, así como en el anteproyecto de urbanización objeto de este Programa de Actuación Urbanizadora.

Se realiza el análisis económico aplicando, entre otros, los criterios establecidos en la memoria de sostenibilidad económica y en el estudio económico financiero del Plan Especial, siguiendo lo establecido en el artículo 155.e) de la Ley 2/2206, de 30 de junio.

Los derechos a considerar en este estudio de viabilidad son los derivados de la ordenación definida en el citado Plan Especial de Ordenación Urbana del área AIU 5. Se materializarán en las edificabilidades asignadas a las parcelas resultantes, en la unidad de ejecución definida, excluyéndose las edificabilidades adscritas a viviendas de protección oficial, las cuales serán cedidas al ayuntamiento de Andoain en concepto del valor del 15% de la edificabilidad ponderada del ámbito.

Dado el carácter de aproximación a los datos de costos de la urbanización, el resultado podrá y deberá ser acotado en los correspondientes proyectos de reparcelación y de urbanización del ámbito.

V.1 COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO DEL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION 5.1 AMA KANDIDA

A los efectos de una aproximación a los costes de ejecución de la Actuación Integrada y sin perjuicio de cuanto se precise en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se avanza la siguiente estimación.

V.1.1. CUANTIFICACION DEL COSTE DE LA URBANIZACIÓN

Dadas las características topográficas del territorio y considerada la ordenación proyectada, de acuerdo con lo previsto en el anteproyecto de urbanización expuesto en este Programa de Actuación Urbanizadora, al que nos remitimos aquí, se evalúa en 7.884.931 euros el coste total de ejecución por contrata de la urbanización (IVA excluido).

Esta cantidad ha sido obtenida de las mediciones valoradas efectuadas en el contexto del Anteproyecto de Urbanización del presente Programa y con el grado de precisión que el mismo requiere.

En la cantidad de **7.884.931 euros** está incluido el coste de ejecución de las medidas correctoras planteadas desde la perspectiva ambiental y las medidas asociadas al seguimiento de su correcta ejecución, en tanto en cuanto constituyen partidas de obra integradas en el conjunto de la actuación.

V.1.2. CUANTIFICACION DE LA VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN, INCLUIDAS LAS INDEMNIZACIONES Y LOS REALOJOS PARA LA UE 5.1 AMA KANDIDA

Se avanza aquí una aproximación a la estimación de los costes de urbanización referidos a la valoración de los bienes y derechos afectados por la ordenación, incluidos los realojos.

Analizada la casuística existente en el ámbito se ha previsto que los derechos de realojos existentes se reducen a usos residenciales, los cuales se pueden cifrar en 25 viviendas de 90 m² construidos de media cada una de ellas.

Para la estimación del coste de los realojos se parte de los siguientes parámetros (estimación media):

Número de viviendas: 15 viv
Superficie construida por vivienda: 90 m²(uc).
Costes de construcción: 700€/m²(uc).
Gastos totales: 20%

De este modo el coste de los realojos repercutibles a la promoción ascendería a **1.134.000 euros** (15 viv. x 90 m²(uc) x 700€ x 1,2), a los que habrá que añadir el coste del realojo temporal.

Por otra parte, el coste estimado para traslado de actividades que, si bien se encuentran actualmente operativas, devienen incompatibles con la ordenación proyectada, por lo que procederá acometer en su momento el traslado de las mismas, ascendería a **250.000 euros**.

Adicionalmente han de considerarse los costes oportunos de gestión de los realojos descritos, indemnizaciones que se valoran en **25.000 euros**, y el coste estimado de las indemnizaciones por edificaciones existentes afectas a derribo ascendería a **525.000 euros**, cuantías que habrán de ajustarse y concretarse oportunamente en el marco de la redacción y la tramitación del correspondiente proyecto de reparcelación.

V.1.3. CUANTIFICACION DEL COSTE DE LOS HONORARIOS DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS

Los honorarios correspondientes a la realización de los trabajos técnicos de redacción de estudios y proyectos, se centran en los siguientes aspectos:

- Levantamientos topográficos y parcelarios
- Estudio geotécnico,
- Plan Especial de Ordenación Urbana,
- Programa de Actuación Urbanizadora,
- Proyecto de Urbanización,
- Proyecto de Reparcelación y
- Estudio de Impacto Ambiental y paisajístico

El coste de estos trabajos se estima en **295.000 euros**.

Estas cantidades se pormenorizarán en los correspondientes proyectos de reparcelación.

V.1.4. CUANTIFICACION DEL COSTE DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN

La gestión de la actuación ha sido enfocada desde la doble vertiente pública y privada, según las adjudicaciones de los aprovechamientos edificatorios del ámbito, estableciéndose inicialmente una cantidad correspondiente al 1,5% del Valor de Venta estimado. Esta cantidad presenta un montante de **1.153.715 euros**

V.1.5. CUANTIFICACION DE LA ESTIMACIÓN GLOBAL DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

De todo cuanto antecede resulta una cuantía estimada de las cargas de urbanización de 11.267.715 euros, correspondientes tanto a los gastos de urbanización, indemnizaciones, gastos de gestión y honorarios técnicos.

V.1.6. CUANTIFICACION DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN

La estimación de aquellos gastos inherentes a la promoción, tales como tasas e impuestos no recuperables, gastos de administración, financieros, comercialización y, en general, todos los vinculados con el negocio promocional, cifrados porcentualmente en el 7,85% de la suma del coste de construcción y del valor de la urbanización, arroja un importe de **4.632.233 euros**.

V.2 CUANTIFICACION DEL COSTE DEL SUELO

V.2.1. CUANTIFICACIÓN DEL COSTE DERIVADO DE LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS FUERA DEL ÁMBITO

De la ordenación prevista en el Plan Especial, como desarrollo de los condicionantes estructurales del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, para el ámbito Urbanístico 5 Ama Kandida, se obtiene que existe un déficit de 15.200 m² de suelo con destino a dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales. Dicho suelo localizado en el A.I.U. 42 Parque Errota o en el A.I.U. 43 Parque Garro, con clasificación en ambos casos de suelo no urbanizable, puede alcanzar apriorísticamente un valor de **152.000 euros**, valorando el m² de suelo no urbanizable a 10 euros. Dicha cantidad se integrará en el valor resultante, como diferencia de ingresos y gastos de la promoción y se determinará justificadamente en el Proyecto de Reparcelación.

V.2.2. CUANTIFICACIÓN DEL COSTE DERIVADO DE LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS EN EL ÁMBITO

Tal como se ha comentado en el punto V.0 del presente estudio de viabilidad económico-financiera, el precio del suelo se establece como aquel valor que viabiliza el conjunto de la promoción, estableciéndose inicialmente y de forma orientativa una repercusión de 250 euros/m² para las parcelas privadas iniciales, que se cuantifican en 18.830 m².

Por lo tanto, esta cantidad unitaria del precio del suelo implica un coste de adquisición de los terrenos que puede rondar los **4.707.500 euros**. Dicha cantidad se integrará en el valor resultante, como diferencia de ingresos y gastos de la promoción y se determinará justificadamente en el Proyecto de Reparcelación.

V.2.3. CUANTIFICACION DEL IMPORTE DE LA COMPENSACIÓN DE ESTANDARES DE DOTACIONES PÚBLICAS NO MATERIALIZADAS EN EL AMBITO.

El Programa de Actuación Urbanizadora cuantifica el importe de la compensación económica de aquellos estándares de dotaciones públicas, de estándares urbanísticos) cuyo cumplimiento no ha sido posible materializar dentro del propio ámbito AIU-5 debido a las características y limitaciones espaciales del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del citado Decreto 123/2012.

De esta manera, tal como se justifica pormenorizadamente en el Plan Especial de Ordenación Urbana, base del presente Programa de Actuación Urbanizadora, el déficit del estándar de dotaciones y equipamientos de la red de Sistemas Locales, según lo establecido en el artículo 6.1.b del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, asciende a 613 m².

La monetarización del valor de dicha superficie representa un costo de 625,50 euros/m²(t), según lo establecido e nel apartado I.11 del presente documento, resultando por lo tanto un coste de compensación de **383.431,50 euros**.

V.3 CUANTIFICACION DE LOS COSTOS DE CONSTRUCCION

La cuantificación de los costos de construcción de la edificabilidad prevista en el Plan Especial se ha efectuado utilizando los mismos valores establecidos en la documentación correspondiente a la justificación de los nuevos coeficientes de ponderación.

Con el fin de establecer la viabilidad de la operación se establece un criterio diferenciador en la cuantificación de los gastos de construcción, criterio que responde a la cesión del derecho al 15% de la edificabilidad ponderada del ámbito. Por lo tanto, los costos de construcción de la edificación destinada a VPO no será tenida en cuenta en el presente apartado, al ser la edificabilidad correspondiente al 15%.

En lo referente a coste de construcción, se parte de un módulo de ejecución material de 820 €/m²(t) para la vivienda libre, un módulo de 700€/m²(t) para la vivienda tasada, un módulo de 250€/m²(t) para los garajes libres y un módulo de 220€/m²(t) para los garajes sujetos a protección pública, tasados y un módulo 300€/m²(t) para el terciario.

Sobre los referidos módulos se obtiene el coste de contrata y otros costes directos e indirectos (licencias, tasas, honorarios, ...), de manera que el coste total, aplicado a la edificabilidad comercializable en cada caso, queda reflejado en el siguiente cuadro:

	Coste unitario	Edificabilidad	Valor total
Vivienda libre	1.107,00	24.000	26.568.800
Vivienda tasada	982,50	7.000	6.877.500
Garajes libres	337,50	11.000	3.712.500
Garajes tasados	288,20	2.450	706.090
Uso terciario+dotación	397,50	5.032	2.037.960
TOTAL			39.902.050

De esta manera, el coste de construcción total se estima en **39.902.050 euros**.

Valores que podrán ser ajustados en los proyectos de reparcelación correspondientes.

V.4 CUANTIFICACION DE LOS INGRESOS PREVISTOS EN LA PROMOCIÓN

A fin de valorar la viabilidad de la promoción prevista en la unidad de ejecución 5.1 Ama Kandida, se procede a cuantificar los ingresos previstos en el ámbito.

Para las **viviendas de venta libre**, se parte de una vivienda tipo con las siguientes características:

- Superficie construida: 100 m²(t)
- Superficie útil: 78 m²(ú)

Se parte de un valor en venta de mercado (obtenido de la media de promociones similares a la que nos ocupa) de 3.150 €/m²(u), lo cual supone para una vivienda de 78 m²(u) un precio de venta medio por unidad de 245.700€.

El total del valor de venta de viviendas libres (240 unidades) se estima en **58.968.000 euros**.

Para los **garajes de venta libre**, sobre la base de disponer de 401 plazas bajo rasante, y sobre un valor en venta de 11.000 €/unidad, se estima un valor total de **4.411.000 euros**.

Para las **viviendas Protegidas**, se parte de la Orden de 3 noviembre 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial edificadas en propiedad plena (art. 7 de la Orden). Según dicha orden, el precio del m² útil de vivienda de protección oficial es de 1.629,31 €/m²(ú).

Respecto a la vivienda tasada, la Ordenanza municipal reguladora del Régimen de la Vivienda Tasada municipal de Andoain, establece un módulo máximo de 2,2 sobre VPO para las de Régimen General y 1,7 para las de Régimen Especial; dado que, tal como se especifica en dicha ordenanza, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) podrán sustituir a las Viviendas de Protección Oficial Tasadas a efectos de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el precio máximo deberá ser siempre inferior a 1,7 veces el módulo de VPO.

Tomando, pues, como promedio y a modo únicamente de verificación, el índice 1,7, el valor resultante sería de 2.769,83 €/m²(ú), valor que en ponderación de los tramos de superficies establecidos legalmente en la normativa de VPO, para una superficie útil media de 67,28 m²(u) (75,53 m²(uc)) resultaría finalmente de un precio de venta medio de cada vivienda en régimen tasado de 209.468,17 euros.

En cuanto a las superficies construidas de las viviendas protegidas, el Plan establece una edificabilidad de 7.000 m²(t) para la vivienda VPO y 7.000 m²(t) para la vivienda tasada, con un número de viviendas previsto de 80 unidades para cada uno de los usos descritos.

De ello se deduce que la superficie media de techo por vivienda es de 87,50 m²(t)/viv., equivalente a 67,28 m²(ú)/viv., arrojando así un valor medio por unidad de 123.061,78 euros (por aplicación del sistema de cálculo de los precios máximos conforme a tramos m²/€ fijados en el art. 7.2º de la Orden de 3 noviembre 2010). De esta manera, los ingresos estimados para las VPO ascenderían a 9.844.880 euros, si bien esta cantidad no será incluida en la presente valoración al ser una edificabilidad que corresponde al 15% de cesión al ayuntamiento.

Los **garajes de VPO**, en la previsión de 147 plazas a razón de 9.775 €, el valor en venta de los mismos ascendería a 1.437.051,42 euros. Al igual que el apartado anterior esta cantidad no será incluida en la presente valoración al ser una edificabilidad que corresponde al 15% de cesión al ayuntamiento.

Respecto de las **viviendas tasadas**, conforme a los mismos parámetros antedichos, en cuanto a superficie construida y útil por unidad de vivienda (en este caso, a una media de 209.468,17 euros/unidad), el valor en venta ascendería a **16.757.453 euros**.

Para los **garajes vinculados a régimen tasado**, en la previsión de 147 plazas a razón de 9.775 euros, se estima un valor total de **1.437.051 euros**.

Por último, el aprovechamiento **terciario**, cifrado en 5.032 m²(t) equivalente a 4.528 m²(ú), sobre un valor en venta de 950€/m²(ú), representaría un valor total de **4.063.340 euros**.

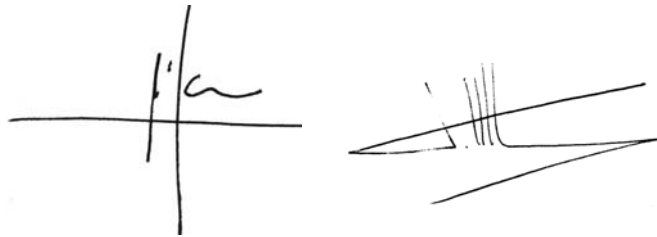
De esta manera, el valor total de la promoción estimado sumaría 85.636.844 euros.

	Unidades	Edificabilidad	Valor total
Vivienda libre	240	24.000	58.968.000
Vivienda Tasada	80	7.000	16.757.453
Garajes libres	401	11.638	4.411.000
Garajes tasados	147	4.270	1.437.051
Uso terciario		5.032	4.063.340
TOTAL			85.636.844

V.4 SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Considerando razonables los precios de venta apuntados en el epígrafe V.4 de la presente memoria, y considerándose justificados los gastos correspondientes a la urbanización en su conjunto y a la construcción, detallados en los epígrafes V.1, V.2 y V.3, se obtiene un valor correspondiente a la diferencia entre ingresos y gastos la cifra de 24.591.984 euros, que incluye los conceptos de valor del suelo, dentro y fuera del ámbito y beneficio de promoción, considerándose esta cantidad adecuada para una promoción como la analizada.

Donostia, febrero de 2022



Pedro Izaskun, Miguel A. Irazabalbeitia
Arquitectos

VI. ANEXO DE EXTRACTO DE CONTENIDOS DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

A la vista de lo determinado en el artículo 156 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, se procede a efectuar un extracto de contenidos del presente Programa a efectos de su publicación, con un contenido mínimo que responde al siguiente esquema:

- Objeto del programa
- Estado actual
- Identificación del ámbito,
- Clasificación
- Calificación
- Edificabilidad urbanística
- Sistema de actuación
- Presupuesto
- Programación de la ejecución de las obras de urbanización
- Programa de realojos

1.- OBJETO DEL PROGRAMA

Su cometido es regular y organizar el desarrollo y ejecución de la actuación integrada del sector, no puede modificar la ordenación tanto estructural como pormenorizada del planeamiento del sector, salvo en lo relativo a la modificación de las unidades de ejecución. Y su aprobación debe ser simultánea o posterior al planeamiento del sector, según lo previsto en el artículo 152.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, plan especial de ordenación urbana en este caso.

Los contenidos del Programa de Actuación Urbanizadora se atenderán a lo dispuesto en los artículos 153, que regula el contenido técnico-urbanístico, y 154, que regula el contenido jurídico-urbanístico.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora define y ordena las actuaciones a desarrollarse en el ámbito del AIU 5 Ama Kandida del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain.

2.- ESTADO ACTUAL

Tal como se describe en el Plan Especial de Ordenación Urbana, el ámbito objeto del presente Programa de Actuación Urbanizadora es el comprendido por el perímetro del AIU 5 definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, con un reajuste de dicha delimitación inferior al 5%, el cual constituye a su vez una Actuación Integrada, según las previsiones de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El ámbito abarcado en el A.I.U. 5 "Ama Kandida" del Plan General vigente, posee una superficie de 36.058 m² según la ficha urbanística particular del Plan General, pero se ha modificado en el Plan Especial hasta una superficie de 36.947 m², siendo esta modificación inferior al 5% de la superficie del ámbito que puede reajustarse sin que se vean alteradas las determinaciones de calificación global del Plan, según el artículo 18 de las Normas Generales del PGOU.

Además del reajuste realizado en el Plan Especial, dicha superficie así contemplada en el Plan General se ha de ver modificada parcialmente, debido a los ajustes de borde y conexión de sistemas generales colindantes, que se producen en el ajuste de las ordenaciones de los ámbitos contiguos, fundamentalmente en la zona de la acera derecha de Ama Kandida, llegando hasta los 38.145 m² a efectos de superficie a urbanizar.

En la actualidad más de la mitad del ámbito se encuentra ocupado por edificaciones de carácter industrial, algunas de ellas en situación de ruina y por algunas edificaciones residenciales. Además, existe una zona sin urbanizar que salva el desnivel entre Nafarroa Plaza y los números pares de Ama Kandida Hiribidea.

Las propiedades están fragmentadas, ostentando el promotor del presente Programa de Actuación Urbanizadora (BRITAC PROYECTOS, SL) la condición de titular dominical de más del 51% de la propiedad privada.

En el apartado de infraestructuras, el ámbito, dado que se encuentra en una zona urbanizada desde años atrás, posee la totalidad de abastecimientos necesarios para dar servicio al futuro desarrollo residencial, si bien las infraestructuras existentes habrán de ser reformadas prácticamente en su totalidad, debido a su obsolescencia y falta de adecuación al uso residencial.

Mención especial merece la existencia de una regata soterrada (Ziako Erreka) en parte del ámbito, que condiciona en gran medida los futuros desarrollos edificatorios previstos. El Plan Especial de Ordenación Urbana propone la modificación de parte de su trazado, en la zona que afecta al ámbito, sacando a la luz su cauce y reservando los terrenos necesarios para que las administraciones competentes en la materia procedan a su afloramiento definitivo.

3.- IDENTIFICACION DEL ÁMBITO

El ámbito está delimitado por su lado norte con la zona industrial de los números 13 a 23 de Ama Kandida Hiribidea, por el sur con Arrate Plaza números 5 a 9, Nafarroa Plaza, y Rikardo Arregi Kalea. Por su lado este, con los números 5 a 17 de Kale Txiki y con la trasera de La Salle Berrozpe y por oeste con los números 1, 2 y 12 de Bazkardo Plaza.

La delimitación gráfica se encuentra recogida en el plano U1 del presente documento.

4.- CLASIFICACION DEL SUELO

La totalidad del ámbito está clasificado como **suelo urbano no consolidado**.

5.- CALIFICACION DEL SUELO

El ámbito está calificado en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como suelo de tipo "A Residencial" en su mayor parte existiendo una zona correspondiente a un Sistema General Viario "SG.V".

Si bien esta es la zonificación del Plan General, definida en la ordenanza particular, existen también en el ámbito una zona destinada a cauce fluvial (Regata Ziako) y una zona destinada a sistema viario – Bidegorri,

6.- EDIFICABILIDAD URBANISTICA

La edificabilidad ordenada por parcelas, se detalla en el siguiente cuadro:

PARCEL A	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDA D FISICA (BAJO rasante)	EDIFICABILIDAD FISICA (SOBRE rasante)	EDIFICABILIDA D FISICA (SOBRE rasante)	EDIFICABILIDAD FISICA TOTAL
		Garajes	Terciario	Residencial	
		Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)
a.2/5.1.	1.537 m ²	4.612 m ² (t)	1.175 m ² (t)	9.650 m ² (t)	15.437 m ² (t)
a.2/5.2.	715 m ²	2.145 m ² (t)	502 m ² (t)	2.345 m ² (t)	4.992 m ² (t)
a.2/5.3.	682 m ²	2.046 m ² (t)	474 m ² (t)	2.345 m ² (t)	4.865 m ² (t)*
a.2/5.4.*	2.135 m ²	5.011 m ² (t)	-	7.000 m ² (t)	12.011 m ² (t)
a.2/5.5.	2.135 m ²	5.011 m ² (t)	1.673 m ² (t)	7.000 m ² (t)	13.684 m ² (t)
a.2/5.6.	2.885 m ²	8.655 m ² (t)	1.208 m ² (t)	9.660 m ² (t)	19.523 m ² (t)
TOTAL	10.089 m²	27.480 m²(t)	5.032 m²(t)	38.000,00 m²(t)	70.512 m²(t)*

SIER7449c90d-1f61-40b4-a952-99087acce18b

(*) La parcela a.2/5.4 acogerá además 1.673 m²(t), en concepto del cumplimiento de estándares del artículo 6.1.b.2 del Decreto 123/2012.

** Los 38.000 m²(t) destinados a uso residencial se dividen en 36.740 m²(t) en plantas altas y 1.260 m²(t) destinados portales y anexos del uso residencial, pudiendo aumentarse o disminuirse la superficie de portales y anejos en beneficio o perjuicio de la edificabilidad en plantas altas en función del proyecto de obra aprobado.

7.- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación determinado para la unidad de ejecución delimitada es el de **CONCERTACION**.

8.- PRESUPUESTO

El presupuesto total estimado como gastos totales de urbanización se eleva a la siguiente cantidad:

- Unidad de Ejecución 5.1 Ama Kandida 7.884.931 euros

9.- PROGRAMACION DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Plazos de presentación de los documentos de reparcelación

El plazo máximo para la presentación de la propuesta de convenio ante el ayuntamiento es de 2 meses a partir de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

El plazo máximo para la presentación al ayuntamiento del proyecto de reparcelación es de 6 meses a partir de la fecha de la firma del convenio entre ayuntamiento y propiedad.

El proyecto de urbanización se presentará en un plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Plazos para la ejecución de la urbanización

Dada la entidad de la actuación y del necesario acomodo de la promoción residencial a las necesidades del municipio de Andoain, se ha previsto la ejecución de la urbanización en, al menos, tres fases, si bien como consecuencia de la previsión de la delimitación de una unidad de ejecución en el conjunto del área, el ámbito de AMA KANDIDA será objeto de un único proyecto de urbanización.

La obra de urbanización y edificación se ejecutará en plazos, a la vista de los requerimientos del mercado inmobiliario de Andoain.

En cualquier caso, se establece un plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para la finalización de la urbanización de la fase 1.

Un plazo de 6 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para la finalización de la urbanización de la fase 2.

Y un plazo de 10 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para la finalización de la urbanización de la fase 3.

Estableciéndose un plazo adicional para el inicio de la ejecución de las edificaciones según lo establecido en el artículo 189.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El orden de ejecución de las fases, delimitado de manera orientativa, podrá ser modificado dependiendo de las coyunturas económicas o políticas existentes en cada momento, manteniéndose en cualquier caso los plazos de urbanización definidos.

10.- PROGRAMA DE REALOJOS

Con la finalidad de ajustar con precisión los derechos de las personas con derecho a realojo, se concretarán dichos derechos en el proyecto de reparcelación, si bien puede adelantarse que el máximo número de viviendas a realojar será de 15 unidades, con una superficie media de techo de 90 m², lo cual representa un total máximo de 1.350 m²(t) en concepto de realojos.

La gestión de los realojos será definida finalmente en el proyecto de reparcelación, adelantándose desde este documento la posibilidad de realojar los derechos afectados en la parcela a.2/5.4, dado que el Plan Especial de Ordenación Urbana así lo establece

Dicha cuestión se formula atendiendo a la previsión recogida en el PAU, relativa a la propuesta de cesión al Ayuntamiento de la única parcela prevista en el Plan Especial con calificación de VPO (parcela a.2/5-5.), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo del País Vasco.

Donostia, febrero de 2022



Pedro Izaskun, Miguel A. Irazabalbeitia
Arquitectos

