

MEMORIA

**MODIFICACIÓN PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
EN EL ÁMBITO 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA - ZUBELZU**

IRUN

**PROMOTOR:
ELIZATXO S.A.**

**REDACTOR:
MAAR ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P.**

MAYO 2010

ÍNDICE MEMORIA

1 INTRODUCCIÓN

- 1.1 PROMOCIÓN Y REDACCIÓN DEL P.A.U.
- 1.2 ANTECEDENTES
- 1.3 OBJETO DEL P.A.U.
- 1.4 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

2 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE P.A.U.

3 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

4 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

- 4.1 INFORMACIÓN SOBRE EL ESTADO ACTUAL
 - 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO A URBANIZAR
 - 4.1.2 USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN
 - 4.1.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 4.2 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - 4.2.1 DESCRIPCIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS
 - 4.2.2 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS
- 4.3 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

5 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- 5.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- 5.2 RELACIÓN DE TITULARES AFECTADOS
- 5.3 CESIONES
- 5.4 15% Y CONVENIO
- 5.5 RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 5.6 COMPROMISOS QUE RECAEN SOBRE LA PROPIEDAD ACTUANTE

6 FASES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

- 6.1 PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- 6.2 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
- 6.3 RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
- 6.4 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
- 6.5 CESIONES

7 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

- 7.1 GRADO DE PRECISIÓN
- 7.2 VALORES Y PRECIOS
- 7.3 EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

ÍNDICE PLANOS

INFORMACIÓN

- Nº1.1 PLANO DE SITUACIÓN (1/5.000 1/2.000)
- Nº1.2 TOPOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL Y DELIMITACIÓN. PARCELARIO (1/1.000)
- Nº1.3 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. P.E.O.U. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (1/750)
- Nº1.4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. P.E.O.U. DOMINIO Y USO DEL SUELO (1/750)
- Nº1.5 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE URBANIZACIÓN Y ESPACIOS PÚBLICOS (1/1.000)
- Nº1.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (1/500)

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Nº2.1 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL (1/500)
- Nº2.2 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. SECCIONES (1/500)
- Nº2.3 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. DELIMITACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN (1/500)
- Nº2.4 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. RED SANEAMIENTO AGUAS FECALES (1/1.000)
- Nº2.5 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. RED SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES (1/1.000)
- Nº2.6 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (1/1.000)
- Nº2.7 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. SUMINISTRO DE GAS (1/1.000)
- Nº2.8 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD (1/1.000)
- Nº2.9 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. RED DE TELECOMUNICACIONES (1/1.000)
- Nº2.10 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. APROXIMACIÓN EDIFICIOS. CTE-DB-SI 5 (1/1.000)
- Nº2.11 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. ALUMBRADO (1/1.000)
- Nº2.12 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. PAVIMENTOS (1/1.000)
- Nº2.13 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. ACCESO RODADO PROVISIONAL (1/200)

1 – INTRODUCCIÓN

1.1 – PROMOCIÓN Y REDACCIÓN DEL P.A.U.

Se presenta la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora por iniciativa particular de la totalidad de la propiedad del ámbito, la mercantil ELIZATXO S.A.

Previamente a su redacción, se han realizado las correspondientes consultas a la promoción y a los técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal, respetándose sus directrices.

Los redactores de este documento son los Arquitectos Javier Maya y Estela Arteche.

1.2 – ANTECEDENTES

La presente modificación del Programa de Actuación Urbanizadora se redacta como presupuesto de desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución identificada como la Unidad de Ejecución 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu” de conformidad con el **“Plan Especial de Ordenación Urbana en el Ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa – Zubelzu de Irún”** (en adelante “P.E.O.U. del Ámbito 1.3.01”), en tramitación.

Con anterioridad había sido redactado para la misma actuación integrada el **Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.)** en desarrollo directo de las determinaciones contenidas en el Proyecto de Modificación nº 15 del Plan General.

Dicho P.A.U. fue objeto de aprobación inicial por parte del Excmo. Ayuntamiento de Irún con fecha 29 de octubre de 2008 con una serie de determinaciones que dieron lugar al documento Refundido del P.A.U. y que fue presentado nuevamente ante el Ayuntamiento de Irún con objeto de obtener la aprobación definitiva. En tal sentido, habiendo transcurrido el periodo establecido en el artículo 156 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, el referido P.A.U. quedó definitivamente aprobado por silencio administrativo.

La presente modificación del P.A.U. tiene por objeto ajustar sus determinaciones de acuerdo con el Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de diciembre de 2009.

Este expediente tenía como antecedente otro Convenio Urbanístico de fecha 18 de septiembre de 2006.

El nuevo Convenio mantiene la calificación residencial aprobada en la Modificación Puntual de planeamiento nº 15, si bien se reducen los aprovechamientos urbanísticos, recogándose los siguientes parámetros.

ÁMBITO RESIDENCIAL 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA – ZUBELZU

Superficie del ámbito:	29.911 m ² s
Edificabilidad urbanística total:	40.400 m ² c
Nº de viviendas:	445 uds
Superficie edificable viviendas libres:	32.000 m ² c
Nº de viviendas libres :	355 uds
Superficie edificable VPO:	8.000 m ² c
Nº de viviendas VPO:	90 uds
Superficie edificable comercial:	400 m ² c

La reducción de los aprovechamientos respecto de los previstos en la Modificación del Plan General nº 15 ha quedado reflejada en la nueva ordenación pormenorizada del “Plan Especial de Ordenación Urbana en el Ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa – Zubelzu de Irún” antes indicado y quedará asimismo consolidada en el documento de Revisión del Plan General, actualmente en tramitación.

Por otra parte y como antecedente reseñable, cabe indicar que en desarrollo del sistema de concertación la propiedad mayoritaria del ámbito, formuló el Convenio de Concertación que fue tramitado y aprobado definitivamente con fecha 29 de octubre de 2008 y que también deberá ser objeto de adaptación.

1.3 – OBJETO DEL P.A.U.

El objeto del presente documento es regular y organizar el desarrollo y ejecución de la actuación integrada en el ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa – Zubelzu de Irún.

1.4 – CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Como consecuencia de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante Ley 2/2006), resulta precisa, con carácter previo a la ejecución del planeamiento correspondiente al suelo urbano no consolidado, la formulación de un Programa de Actuación Urbanizadora referido en este caso al ámbito urbanístico 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”.

Por otra parte, según lo previsto en los Artículos 152.3 y 156.1 de la citada Ley 2/2006, la formulación, tramitación y aprobación del citado Programa debe ser *“simultánea o posterior a la del 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”*.

El cumplimiento de estas condiciones queda plenamente garantizado en el presente caso.

2 – SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL P.A.U.

El ámbito del presente programa se encuentra situado en el barrio de Ventas, al Suroeste del centro de la ciudad de Irún. Actualmente existe una zona de uso industrial donde han desarrollado su actividad las empresas Porcelanas Bidasoa y Zubelzu, limitada por:

- La zona ferroviaria al Norte
- La regata Ugalde al Este
- La antigua carretera N-1 (actual Avda. de Elizatxo) al Sur
- La conexión de ésta con la Avda. de Letxumorro al Oeste

El ámbito de planeamiento 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu” abarca una superficie total de 29.911 m² si bien la Unidad de Ejecución que el presente Programa delimita en el apartado 5.1 del presente documento tiene una superficie ligeramente inferior de 29.873 m² quedando fuera de la Unidad de Ejecución una pequeña parcela de 38 m² consiste en Dominio Público Hidráulico del cauce de la regata Ugalde, que mantiene su régimen jurídico previo (ver plano 2.3).

La Unidad de Ejecución 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”, que el presente Programa delimita, constituye una **actuación integrada** de acuerdo al Artículo 138 de la Ley 2/2006.

3 – PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El régimen aplicable a la actuación integrada objeto del presente P.AU. deriva del P.E.O.U. del Ámbito 1.3.01. actualmente en tramitación.

Se aportan los planos referidos a la calificación pormenorizada y al régimen de dominio y uso del suelo nº 1.3 y 1.4.

4 – ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

4.1 – INFORMACIÓN SOBRE EL ESTADO ACTUAL

4.1.1 – CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO A URBANIZAR

El ámbito objeto de las obras de urbanización estudiadas por este Anteproyecto se emplaza al Suroeste del centro de la ciudad de Irún, ocupando una superficie total de 29.911 m².

Los terrenos estudiados forman un paralelepípedo con una longitud variable en sus lados más cortos de 52 m. y de 175 m. aproximadamente y en sus lados mayores de 190 m. y 240 m. aproximadamente.

En el tercio oeste del ámbito, donde están situados actualmente los pabellones de Porcelanas Bidasoa, la cota del terreno donde se asientan los mismos es la +25,00 m.s.n.m. (Planta Baja) mientras que en el resto baja de oeste a este desde la +22,00 a la +19,50 m.s.n.m. aproximadamente.

Como ya se ha mencionado, los terrenos limitan al Este con la regata Ugalde, con un recorrido de 175 m. de longitud y una pendiente media del 1% desde el paso bajo la Avda. de Elizatxo hasta el paso bajo las vías de ferrocarril.

Los márgenes de la regata están encauzados, especialmente la margen derecha donde existe un muro de gran altura, variable entre 7 y 10 m. En la margen izquierda sin embargo, el desnivel varía entre los 2 y 3 m. formando una ribera poblada por fresnos, avellanos y especies herbáceas de crecimiento rápido como bambús.

4.1.2 – USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

En los terrenos existen actualmente varias edificaciones industriales en desuso, donde anteriormente desarrollaban su actividad las empresas Porcelanas Bidasoa, S.L. y Zubelzu.

La primera se encuentra en la zona Oeste del ámbito y ocupa aproximadamente un tercio del suelo objeto del presente Plan, habiendo cesado totalmente su actividad empresarial. Existen además otra serie de edificaciones auxiliares entorno al pabellón principal como son los de portería, exposición y venta, almacén de materias primas y centro de transformación.

El edificio de la empresa Zubelzu se ubica junto a la regata Ugalde en la zona Este del ámbito, habiendo trasladado su actividad al ámbito de Araso.

En la zona central los terrenos están destinados actualmente a herbal.

Actualmente se está elaborando el proyecto de derribo de todas las edificaciones.

La regulación urbanística propuesta en la *Modificación del P.G.O.U. de Irún nº 15 en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu” y 1.3.03 “Elizatzxo”* aprobada definitivamente con fecha 27 de febrero de 2008 modificó el uso del primero de industrial a residencial y redefinió el límite entre ambos.

El P.E.O.U. del ámbito 1.3.01, actualmente en tramitación, no varía esta regulación urbanística.

4.1.3 – INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

4.1.3.1 – ACCESIBILIDAD

El acceso a las actuales edificaciones existentes de uso industrial en el ámbito a urbanizar se produce a través de la antigua N-I (actual Avda. de Elizatxo).

4.1.3.2 – RED DE SANEAMIENTO

- AGUAS NEGRAS (ver plano nº 2.4)

En el área a ordenar existe un colector unitario de Φ 400 mm. de diámetro que cruza la Avda. de Elizatxo y continúa paralelo a la regata Ugalde y que, al igual que la misma, pasa por debajo de la zona ferroviaria.

En este colector desaguan las aguas negras del colindante polígono industrial de Arretxe.

- AGUAS PLUVIALES (ver plano nº 2.5)

Las zonas urbanizadas colindantes al área a urbanizar recogen mediante un sistema separativo las aguas pluviales vertiéndolas directamente a la regata Ugalde. Las aguas negras se vierten al colector unitario, como se ha descrito en el apartado anterior.

4.1.3.3 – RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA (ver plano nº 2.6)

En el límite con la Avenida de Elizatxo y paralela a ella, existía una conducción de Φ 100 mm. de diámetro que alimentaba a los diferentes ámbitos colindantes. Durante la ejecución de la 1ª fase del desdoblamiento de la Avenida de Elizatxo se ha sustituido por otra de fundición de Φ 200 mm. paralela a la anterior.

Asimismo, paralela a la regata Ugalde transcurre una red de agua potable que abastece a la urbanización Jaizkibel.

En el área circundante, en el cruce con la actual carretera del molino, parte una tubería de fundición de Φ 200 mm. de diámetro. Otro tanto ocurre en el colindante polígono industrial de Arretxe.

4.1.3.4 – RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS (ver plano nº 2.7)

Al igual que el colector unitario de saneamiento, la arteria principal de gas de polietileno de Φ 200 mm. de diámetro discurre paralela a la regata Ugalde y continúa bajo las vías del ferrocarril.

Paralelo en parte a la Avenida de Elizatxo y dando servicio al barrio de Ventas de Irún existía una red de gas de polietileno de Φ 110 mm. de diámetro. Durante la 1ª fase de ejecución del desdoblamiento de la Avenida de Elizatxo se ha sustituido por otra del mismo material y diámetro que transcurre al otro lado del vial.

Una conducción de gas APA (16 Bar) acomete actualmente en el ámbito de Porcelanas Bidasoa.

4.1.3.5 – RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA (ver plano nº 2.8)

En el área estudiada existe un centro de transformación que se desmontará, que da servicio a Porcelanas Bidasoa, S.L. Existen también líneas aéreas en alta y media tensión.

Existen otros tres centros de transformación en las cercanías, el de Arretxe Ondo, el de Auzolan y el de Porcelanas en Ventas.

4.1.3.6 – RED DE TELECOMUNICACIONES (ver plano nº 2.9)

En la zona están presentes dos operadores de telecomunicaciones.

En el área a ordenar existe una línea aérea de Telefónica que da servicio a las edificaciones existentes de Porcelanas Bidasoa y de Zubelzu. La canalización subterránea de Telefónica discurría paralela a la Avenida de Elizatxo, estando constituida por doce conductos de polietileno de alta densidad de Φ 100 mm. Durante la ejecución de la 1ª fase del desdoblamiento de la Avenida de Elizatxo se ha sustituido por otra de las mismas características paralela a la anterior.

La canalización subterránea de Euskaltel está formada por cuatro conductos polietileno de alta densidad de Φ 125 mm. discurriendo paralela en parte a la Avenida de Elizatxo. Durante la ejecución de la 1ª fase del desdoblamiento de la Avenida de Elizatxo se ha sustituido por otra de las mismas características que transcurre por el otro lado del vial.

4.2 – DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

4.2.1 – DESCRIPCIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS (ver plano nº 2.1)

La nueva ordenación se desarrolla partiendo de su adaptación al entorno, teniendo en cuenta condicionantes tanto internos (topografía, subsuelo,...) como contiguos (viales, regata, ferrocarril, aeropuerto,...).

Desde el Oeste del ámbito al Este el terreno desciende mediante plataformas que varían desde la cota +25 de la planta baja de la nave industrial de Porcelanas Bidasoa hasta la cota +19,5 en la zona más cercana a la regata. Se refleja en la nueva ordenación situando la rasante la planta baja en los edificios ubicados al Oeste a la cota +28,5 mientras que los edificios situados al Este lo hacen en la cota +25.

En este sentido conviene recordar que con fecha 9 de Julio de 2007 el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Dirección de Aguas, indica mediante el correspondiente informe que las nuevas edificaciones deben situarse a una cota tal que salven el riesgo asociado a una avenida de 500 años de periodo retorno (24,65 m.s.n.m. según el estudio de inundabilidad dirigido por esa Dirección de Aguas).

Sobre rasante se genera una ordenación de edificios residenciales apoyada en una trama arbolada que se extiende a todo el ámbito. Los espacios libres que se crean entre los edificios, con las zonas privadas diferenciadas por un cambio de nivel, se abren hacia el Sur, facilitándose el acceso desde la avenida de Elizatxo. Se da también continuidad a la trama residencial del barrio de Ventas mediante un paseo peatonal paralelo a la Avenida de Elizatxo.

Se han distribuido las viviendas para reducir su impacto visual, de tal manera que los bloques con menor altura sean los más próximos al viario y al resto del barrio de Ventas y los bloques de más altura hacia el ferrocarril y la regata. El hecho de disponer los bloques más bajos hacia el Sur favorece también el soleamiento de los espacios interiores.

En todo caso, a continuación se detallan los aspectos y problemáticas específicas del ámbito en cuestión y a los que se le debe dar solución desde el Proyecto de Urbanización:

- a) Simultáneamente al proceso de tramitación del *Proyecto de Urbanización* se deberá tramitar por parte de los promotores la *Declaración de Calidad de Suelo* ya que previamente a

la realización de cualquier intervención en el terreno es necesario realizar una Investigación de la calidad del suelo. Hay que recordar que el proyecto afecta a terrenos incluidos en el “*Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV*” y que, en virtud de la calificación urbanística aprobada, está prevista la construcción de viviendas produciéndose un cambio de uso de suelo, de acuerdo con lo dispuesto en la *Ley 1/2005, de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

Consecuencia de todo ello, es que dentro del proceso de la *Declaración* la *Dirección de Calidad Ambiental* debe emitir Resolución favorable a la excavación y vaciado de tierras en el ámbito, sólo así será posible aprobar definitivamente el *Proyecto de Urbanización*.

b) Al tener en cuenta la colindancia de la regata Ugalde con la ordenación, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el informe de la Agencia Vasca de Aguas (URA) dependiente del Gobierno Vasco cuando, dentro de la tramitación de la *Modificación de Plan General* señaló, entre otras cosas, que:

- recomendaba el estudio de una posible ampliación del desagüe existente bajo las vías del tren aguas abajo del ámbito de Porcelanas Bidasoa. Al respecto, el Proyecto de Urbanización incorporará el cálculo hidráulico correspondiente al paso de la regata bajo la zona ferroviaria.
- recomendaba plantar especies autóctonas en el talud de la ribera de la regata ya que se encuentra en un estado de conservación deficiente y se le debe dotar de un cierto grado de naturalidad. Al respecto, el Proyecto de Urbanización detallará el tratamiento vegetal del borde de la regata Ugalde.
- aguas arriba existe un paseo de ribera, al que el Proyecto de Urbanización dará continuidad.

c) El ámbito colinda al norte con el trazado de Euskotren y al sur con la Avda Elizatxo, lo que obliga a tener presente estas infraestructuras por sus afecciones en materia de ruido: *Ley 37/2003, Real Decreto 1367/2007 y Ordenanza de Ruidos y Vibraciones del municipio de Irún*.

Al respecto, el Ayuntamiento de Irún está elaborando un Mapa de Ruido y el Proyecto de Urbanización, en base al mismo, deberá incorporar el plan de acción y las oportunas me-

didias correctoras, de forma que se minimicen en la medida de lo posible las afecciones sonoras a la actuación residencial.

- d) El ámbito colinda al sur con la rotonda Porcelanas y el Proyecto de Urbanización asumirá como cargas propias, aún siendo actuaciones exteriores al ámbito de ordenación, la definición de la urbanización hasta la citada rotonda y la conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y demás servicios.

Al respecto, a continuación se describen los elementos básicos de la citada urbanización para ejecutar la ordenación prevista en la Unidad de Ejecución UE 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”:

- RED VIARIA

Se crea un vial interior perimetral para los bloques residenciales, con acceso y salida desde y hacia la nueva rotonda situada en la Avenida de Elizatxo. Desde este vial se accederá a los sótanos de la edificación destinados a garajes y dará acceso a los vehículos de servicios (bomberos, basuras,...).

El vial interior tiene un primer tramo de acceso con una sección de rodadura de 3,5 m., y una pendiente descendente del 4,75%, un segundo tramo también de 3,5 m. de rodadura con una pendiente descendente del 2,3%, manteniéndose el resto hasta su salida a la Avenida de Elizatxo a la cota +25 (en algún tramo se rebaja el vial a la cota +24,5 para acceder a los garajes del bloque F) y la rodadura del 3,5 m. Dispone de aparcamiento en superficie en línea en el lado izquierdo de la marcha.

En todo su recorrido, el vial tiene circulación unidireccional y paseos peatonales a ambos lados de al menos 2,5 m. de anchura.

En general, las cotas indicadas en los planos para el vial se han establecido para dar acceso rodado a los sótanos de los edificios.

La nueva carretera que en un futuro unirá las Avenidas de Elizatxo y de Letxumorro se ejecutará probablemente después del inicio de las obras de la nueva urbanización, por lo que el acceso al vial interior previsto para la misma se ejecutará en un primer momento desde la

Avenida de Elizatxo para después hacerlo desde la carretera antes mencionada ya de manera definitiva (ver plano 2.13).

Como se ha citado anteriormente se presentará durante el Proyecto de Urbanización el cálculo hidráulico correspondiente al paso de la regata Ugalde bajo la zona ferroviaria. Sin embargo, como referencia para el presente P.A.U., la cota más baja del vial (+24,50) es superior a la cota obtenida mediante las tablas de inundabilidad del Departamento de Medio Ambiente y ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, sin aprobar definitivamente, que indican que el mismo no debe quedarse por debajo de +22,24.

- REDES DE SERVICIOS

El presente P.A.U. en el apartado 4.2.2, estudia el trazado y características técnicas de las redes de infraestructura (agua, saneamiento de pluviales y fecales, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y alumbrado público) necesarias para dar servicio tanto a la urbanización como a las edificaciones previstas.

- ESPACIOS LIBRES URBANIZADOS

- Un gran espacio libre peatonal con carácter público generado entre las edificaciones y abierto hacia el Sureste, facilitándose el acceso desde la Avenida de Elizatxo y continuándolo mediante un recorrido peatonal hacia el futuro parque al Oeste del ámbito. La diferencia de cotas de este recorrido peatonal (eje Este-Oeste) se resuelve mediante rampas de gran recorrido con una pendiente media del 2%.

Presenta una disposición regulada por una cuadrícula de 5x5 m., en la que, frente a las fachadas de las edificaciones se coloca arbolado (tamarindos) que sigue la trama antes mencionada. Este patrón se extiende también al frente de la Avenida de Elizatxo para minimizar el impacto de la circulación sobre las edificaciones. Este gran espacio se convertirá así en un eje vertebrador de la actividad social de las futuras edificaciones. El tratamiento previsto será el de hormigón abujardado “in situ” con juntas verdes y trama de 5x5 m. de tamarindos con alcorques.

Para integrar el barrio de Ventas en la estructura urbana de la ciudad, se dotará al paseo peatonal paralelo a la Av. Elizatxo de continuidad espacial, equiparándolo a un boule-

vard; dado que su estudio requiere un análisis integral junto al del espacio libre urbanizado, se plantea su desarrollo en el Proyecto de Urbanización.

- Espacios libres verdes entre los bloques de edificios así como entre el vial y las edificaciones, que en algunos casos son ataluzados para salvar la diferencia de cota entre el vial y la edificación. El tratamiento previsto es el de trama de 5x5 m. de tamarindos sobre plantación. Como alternativa, se plantean estos espacios verdes entre las edificaciones con un pavimento ecológico terrizo continuo tipo Aripaq o similar.

- Un vial formado por la rodadura y por aparcamientos en superficie. La rodadura estará asfaltada mientras que los aparcamientos se realizarán con solera de hormigón abujardada “in situ”.

- Espacios libres verdes que conforman los paseos peatonales y Zonas verdes restantes. Los primeros se sitúan a ambos lados del vial, teniendo 2,5 metros de anchura cada uno como mínimo y con pavimento de hormigón abujardado con llantas y sin junta verde. La margen izquierda de la regata tendrá una actuación diferente, dado que un estado de conservación actual deficiente y la escasez de terreno entre el cauce y las edificaciones recomiendan la construcción de un talud tendido revegetado a ser posible con especies autóctonas, de manera que se dote a la zona de un cierto grado de naturalidad.

4.2.2 – DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS

Previo al inicio de las obras de urbanización se procederá al derribo de los pabellones existentes mediante su correspondiente proyecto realizado por técnico competente, incluyendo en el mencionado proyecto un estudio de gestión de los residuos generados en cumplimiento del R.D. 105/2008 de 1 de febrero de 2008.

Asimismo, se procederá al desmontaje de todas las infraestructuras existentes que no sean necesarias para la ordenación prevista.

Se ha encargado la redacción de un Estudio Geotécnico que determina las características y calidad del terreno. El estudio sobre la calidad del suelo garantizará, en primer lugar, que no existen riesgos para la nueva utilización del terreno derivados de la contaminación del terreno y, en segundo lugar, que la gestión de residuos y posibles tierras a excavar se realiza adecuadamente de acuerdo a la legislación vigente en esta materia.

4.2.2.1 – MOVIMIENTOS DE TIERRAS

La construcción de las plataformas de construcción y de servicios previstos requiere de volúmenes importantes de rellenos. El volumen total de los rellenos se estima en unos 70.000 m³ mientras que el de los desmontes es de 2.000 m³.

Para la ejecución de los desmontes, situados en la zona Noroeste del ámbito, previamente será preciso el desbroce de la superficie del terreno para eliminar la tierra vegetal, no pudiendo utilizarse ésta para los rellenos. La excavación prevista es la necesaria para alojar la parte del vial, paseo peatonal y zonas verdes situados en el ángulo formado por la zona ferroviaria y el futuro vial que unirá las Avenidas de Elizatxo y Letxumborro.

Se prevén importantes rellenos tanto para las plataformas de edificación como para la plaza generada por los edificios. Previo al inicio de los rellenos será necesario el desbroce de la superficie del terreno para eliminar la tierra vegetal, no pudiendo utilizarse ésta para los rellenos.

4.2.2.2 – REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Las redes de infraestructuras que figuran en el presente P.A.U. son de índole orientativa, por lo que el Proyecto de Urbanización podrá, si fuera preciso, reajustar o incluso redefinir su trazado y sus características técnicas.

Por iniciativa pública se ha elaborado el proyecto de glorieta del Ámbito 1.3.03 “Elizatxo” y desdoblamiento de la Avenida de Elizatxo, habiéndose ejecutado parte de las obras correspondientes en una primera fase. El presente P.A.U. tiene en cuenta este proyecto, así como las obras ya realizadas y pendientes de conclusión en fases posteriores, ya que las instalaciones correspondientes a la actuación del ámbito, se apoyan en tales infraestructuras.

A continuación se describen las características generales de cada una de estas redes y su conexión con las infraestructuras existentes y futuras, recogidas en el proyecto de glorieta del Ámbito 1.3.03 “Elizatxo” y desdoblamiento de la Avenida de Elizatxo.

- RED DE SANEAMIENTO

Se propone una red separativa que se conectará a los colectores actuales, unitarios o separativos, que tienen la capacidad y dimensiones suficientes para acoger los vertidos generados por las nuevas redes proyectadas.

- Aguas negras (ver plano nº 2.4)

Las edificaciones verterán a un colector de nueva construcción de PVC de Φ 300 mm. que transcurre siguiendo el trazado del vial en su tramo Norte y que acomete finalmente en el colector unitario existente. Cada grupo de edificaciones con sótano común recogerán sus aguas negras a nivel de techo del sótano 1 para salir por gravedad en la esquina Noreste de las mismas y conectar con el colector existente atravesando el vial. El bloque H verterá directamente sus aguas negras por gravedad al colector existente.

La nueva tubería estará alojada en zanja, con una profundidad mínima tal que quede un metro de relleno sobre la clave. Cuando discurra bajo calzada, se reforzará con una losa de hormigón armado de 15 cm. Contará con pozos de registro.

- Aguas pluviales (ver plano nº 2.5)

Las edificaciones situadas en la zona Este del ámbito (bloques G y H) recogen sus aguas pluviales a nivel de techo del sótano 1 para verter por gravedad a la regata Ugalde.

Las edificaciones correspondientes a los bloques A, B, C, D, E y F verterán al colector principal de nueva construcción de PVC de Φ 300 mm. que discurre bajo la calzada del vial interior en su tramo Norte. Este colector vierte sus aguas por gravedad a la regata a partir del punto más bajo del vial, situado a la cota +24,50.

El drenaje de las edificaciones se puede realizar igualmente por gravedad, puesto que la cota del cauce de la regata está aproximadamente a la +16,00 y la del drenaje a la +19,00.

Las características del nuevo colector son las descritas en el apartado de aguas negras.

En el Proyecto de Urbanización se definirá con mayor detalle la recogida de aguas de los viales y los espacios libres peatonales.

- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA (ver plano nº 2.6)

La tubería de fundición de Φ 200 mm. de diámetro proyectada paralela a la Avenida de Elizatxo, descrita en el apartado 4.1.3.3, cuenta con la capacidad suficiente para dar servicio a la nueva ordenación. Existe otra paralela a la regata que da servicio a la Urbanización Jaizkibel y que podría también utilizarse para abastecimiento de agua de la nueva urbanización.

Se realizarán dos acometidas, la primera en el ángulo Suroeste y la segunda en el ángulo Sureste, discurriendo su trazado por el vial principal de la nueva ordenación. De esta manera, se crea un anillo que permitirá realizar cortes en un extremo sin interrumpir el suministro.

La conducción principal de Φ 200 mm. que discurre paralela al vial será de fundición dúctil, así como las piezas especiales y las válvulas de accionamiento. Desde esta conducción principal se realizarán las acometidas necesarias para el abastecimiento de las edificaciones, los hidrantes y las bocas de riego. Los dos últimos serán de los modelos homologados por el Ayuntamiento de Irún. Las derivaciones a los hidrantes serán de fundición dúctil de Φ 100 mm., mientras que las derivaciones a las bocas de riego serán de fundición de Φ 100 mm.

Se estima el número total de hidrantes en función de la superficie total construida de uso residencial vivienda y de uso aparcamiento, estableciéndose siete hidrantes distribuidos según plano nº 2.6.

Se proyecta una conducción de Φ 150 mm. de fundición dúctil que acomete en la principal y transcurre por el gran espacio peatonal interior.

- RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS (ver plano nº 2.7)

Se realizará la acometida a la red de gas desde la tubería existente de polietileno de Φ 200 mm. paralela a la regata Ugalde.

En el lado Oeste del ámbito es posible realizar una acometida, si fuera necesario en el futuro, desde la red existente de polietileno de Φ 110 mm. que da servicio al barrio de Ventas, de acuerdo a la información aportada por la compañía suministradora.

La distribución interior de la nueva canalización principal de Φ 110 mm discurrirá paralela al vial perimetral, lo que permitirá dar servicio a todas las edificaciones.

Las zanjas y registros se ejecutarán de acuerdo a las normas de la compañía suministradora.

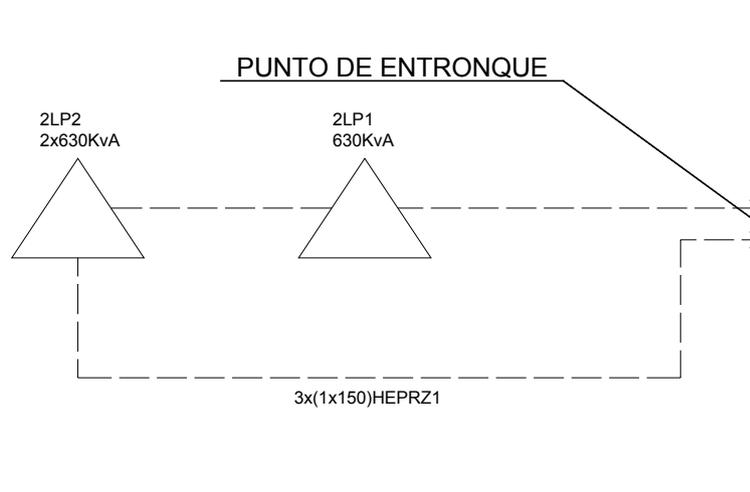
- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA (ver plano nº 2.8)

La previsión de cargas total en base a los cálculos que realiza la compañía suministradora es de 3.125 Kw. No está aplicado el coeficiente de simultaneidad para las viviendas. El desglose de cargas es el siguiente:

- Servicios generales: 152 Kw.
- Viviendas: 2559 Kw. (sin coef. de simultaneidad)
- Locales: 40 Kw.
- Uso social: 50 Kw.
- Garajes: 264 Kw.
- Alumbrado y elementos comunes: 60 Kw.

La tensión de conexión a las nuevas instalaciones existentes de la compañía suministradora será de 13,2 Kv.

El esquema eléctrico con las instalaciones a construir es el siguiente:



Sobre la regata Ugalde existe actualmente una línea aérea de alta tensión que se desmontará.

Desde la arqueta situada al otro lado de la regata, en el contiguo polígono de Arretxe, se llevará una conducción subterránea en media tensión hasta la zona en donde se encuentra actualmente Zubelzu, pasando por la parte de tablero del desdoblamiento de la Avda. Elizatxo pendiente de ejecución, donde se realizará el entronque.

A partir de los consumos establecidos se exigen dos nuevos centros de transformación con las características básicas que aparecen en el esquema eléctrico. Ambos centros serán subterráneos, (con acceso directo desde el exterior), de acuerdo con la normativa municipal. Su situación se establece de acuerdo a criterios que evitan la proximidad a la regata Ugalde puesto que la cota inferior de los mismos estaría 3 metros por debajo de la cota de superficie.

Los dos centros de transformación estarán enlazados por una red en anillo en Media Tensión, de acuerdo a las indicaciones de la compañía suministradora. Desde los mismos se distribuirá en baja tensión a los distintos edificios.

La compañía suministradora indica que es necesario el cambio de conductor de la actual red subterránea de MT entre la línea aérea de MT y el centro de transformación Arretxe-Ondo (entrada y salida), trabajo que se valorará en el Proyecto de Urbanización.

Las canalizaciones serán de polietileno de alta densidad, lisas interiormente y corrugadas en el exterior. Las zanjas y registros cumplirán las normas de la compañía distribuidora.

- RED DE TELECOMUNICACIONES (ver plano nº 2.9)

Se prevén redes para dos operadores de telecomunicaciones. Las dos conexiones se realizarán desde la Avenida de Elizatxo.

La canalización de Euskaltel discurre por la acera opuesta, habiéndose ejecutado el paso bajo el vial rodado de la Avenida de Elizatxo con canalización formada por 4 tubos de polietileno corrugado de Φ 125 mm.

La distribución interior en la nueva ordenación se proyecta paralela al vial perimetral, lo que permitirá dar servicio directo a las edificaciones a través de los sótanos de las edificaciones.

La canalización de Telefónica discurre por la acera de la nueva ordenación, por lo que a partir de la correspondiente arqueta de conexión su trazado se realizará paralelo al de Euskaltel. Las canalizaciones de Telefónica serán de PVC de Φ 125 mm.

Todos los elementos que forman la red de telecomunicaciones, sus dimensiones y características cumplirán las especificaciones que indiquen las compañías operadoras.

- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO (ver plano nº 2.11)

Se prevén colocar puntos de luz en la futura urbanización en los viales y paseos y espacios libres peatonales creados a partir de las futuras edificaciones.

Las luminarias se colocarán en la zona ajardinada contigua a los paseos peatonales de 2,5 metros de anchura para cumplir con la Ley 29/1997 para la promoción de la accesibilidad y del Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre condiciones de accesibilidad en entornos urbanos, espacios públicos y edificaciones, que establece un mínimo de 2 metros de anchura libre de obstáculos.

Los puntos de luz se ubicarán sobre columna de 4,5 m. de altura, en alguno de los dos modelos que el Ayuntamiento de Irún utiliza habitualmente. La separación entre puntos de luz se determinará en el Proyecto de Urbanización, mediante estudio lumínico oportuno, para garantizar los niveles mínimos de iluminación en viales, recorridos peatonales, plazas,...

La canalización de alimentación será subterránea con canalización de polietileno liso-corrugado de Φ 110 mm., reforzado con hormigón. Se instalará un cuadro de maniobra cercano al nuevo centro de transformación denominado "C.T. 1" (ver plano nº 2.7), abastecido desde el mismo.

- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO A LOS EDIFICIOS DE LOS SERVICIOS DE EXTINCIÓN. CTE-DB-SI.5

Se justifica su cumplimiento en el plano nº 2.10.

-RECOGIDA DE RESIDUOS

De acuerdo a los datos facilitados por la compañía de aguas y residuos, se estima 1 contenedor de residuos orgánicos por cada 100 personas, considerando el número total de personas en la nueva ordenación de 1.200 personas aproximadamente, se deberán colocar 12 contenedores de 3200 litros de capacidad de este tipo repartidos a lo largo del nuevo vial.

Asimismo, por cada dos contenedores de residuos orgánicos, se estima uno de residuos selectivos, es decir seis contenedores de envases y seis contenedores de papel de 3200 litros cada uno.

Se distribuirán en isletas en superficie agrupados a la derecha del vial en el sentido de la circulación.

En el Proyecto de Urbanización se definirá su ubicación exacta.

4.2.2.3 – PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

La pavimentación, jardinería y mobiliario urbano que figuran en el presente P.A.U. son de índole orientativa, por lo que en el Proyecto de Urbanización se podrá, si fuera preciso, modificar sus características y sus calidades.

La denominación de los espacios expuestos a continuación hacen referencia al “Plano de imagen urbana” del P.E.O.U. del ámbito 1.3.01 (ver plano nº 2.12 del presente P.A.U.).

-BANDAS DE RODADURA

Aglomerado asfáltico en caliente.

-APARCAMIENTO VIALES

Solera de hormigón abujardada “in situ”.

-ACCESO RODADO GARAJE

Prácticamente horizontales, se proyectan con solera de hormigón abujardado “in situ” por su mayor integración con el espacio libre verde que lo rodea.

-PASEO PEATONAL NORTE Y ESPACIO LIBRE VERDE NORTE

El paseo peatonal con hormigón abujardado y alcorques en trama de 5x5 metros para plantación de tamarindos.

- ESPACIO LIBRE VERDE ESTE

El talud de la ribera de la regata, dado que se encuentra en un estado de conservación deficiente, recomiendan la construcción de un talud tendido revegetado a ser posible con especies autóctonas, de manera que se dote a la zona de un cierto grado de naturalidad. De esta manera se crea una continuidad con el paseo de ribera situado aguas arriba.

-ESPACIO LIBRE PEATONAL

Con una geometría definida en bandas de 5 metros, se realizan en hormigón abujardado “in situ” con juntas verdes, y trama de 5x5 metros de tamarindos con alcorques.

-ACERA SUR (ENLACE CON ESPACIO LIBRE PEATONAL)

Se proyecta la misma geometría y pavimento que el espacio libre peatonal aunque sin junta verde.

-ESPACIO LIBRE VERDE SUR (JUNTO A AVDA. DE ELIZATXO)

Plantación de tamarindos sobre césped.

-ESPACIO LIBRE VERDE (ENTRE CALZADA Y EDIFICACIÓN)

Se plantea un retiro de 2,5 metros de la calzada con hormigón abujardado y desde este elemento hasta la edificación una trama de tamarindos sobre plantación. Se proponen dos variantes en el espacio verde entre edificaciones, plantación verde sobre césped y/o pavimento ecológico terrizo continuo.

A efectos de valoración económica de las obras de urbanización previstas, se han tenido en cuenta los siguientes elementos:

- Mobiliario urbano: bancos, papeleras,...
- Señalización de viales (horizontal y vertical).
- Barandillas y pasamanos en espacios públicos.

4.3 – VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La valoración desglosada por capítulos correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización prevista para el ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu” es la siguiente:

1- MOVIMIENTO DE TIERRAS, PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN*	1.534.283
2- SANEAMIENTO AGUAS FECALES.....	86.273
3- SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES.....	153.301
4- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.....	76.403
5- ENERGÍA ELÉCTRICA.....	70.817
6- TELECOMUNICACIONES.....	60.341
7- GAS NATURAL.....	17.286
8- ALUMBRADO PÚBLICO.....	259.060
<u>9- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO*</u>	<u>95.177</u>
TOTAL VALORACIÓN EJECUCIÓN MATERIAL.....	2.352.941
13% GASTOS GENERALES.....	305.882
<u>6% BENEFICIO INDUSTRIAL.....</u>	<u>141.177</u>
TOTAL VALORACIÓN POR CONTRATA.....	2.800.000

* Las cargas de urbanización exteriores al ámbito de la urbanización están integradas en los capítulos 1 y 9. Corresponden al tramo de entrada rodada provisional del vial y a una parte del paseo peatonal y franja verde paralela a la Avenida de Elizatxo (frente a la nueva glorieta) .Ver plano 1.5.

5 – EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

5.1 – DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

El ámbito territorial correspondiente al presente Programa de Actuación Urbanizadora queda constituido en una única Unidad de Ejecución, con vistas a dar adecuada respuesta a los requisitos enunciados en el Artículo 144.1 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

A esta **Unidad de Ejecución se le denominará UE 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”**.

Se contempla una actuación residencial y su correspondiente reserva de sistema general de espacios libres.

La Unidad de Ejecución no incorpora la superficie de suelo de Dominio Público Hidráulico del cauce de la regata Ugalde, que mantiene su régimen jurídico previo. Por tanto la superficie de la U.E. es de 29.873m²

Zona de Uso Residencial (R)	22.667 m ²
Sistema General de Espacios Libres (L)	7.206 m ²

5.2 – RELACIÓN DE TITULARES AFECTADOS

La propiedad del suelo en el que se desarrolla el presente Programa de Actuación Urbanizadora corresponde en su totalidad a un propietario único, Elizatxo S.A.

5.3 – CESIONES

A) La cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Irún, que por la legislación vigente y por las determinaciones del planeamiento aplicable en el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución UE 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”, se concreta en todas las superficies que la “Modificación del P.G.O.U. nº 15 en los ámbitos 1.3.01 Porcelanas Bidasoa y 1.3.03 Elizatxo y en la parcela industrial IP Zubelzu” contempla y que el “P.E.O.U. del Ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa Zubelzu” ubica sobre el ámbito como suelo de dominio y uso público; en concreto: las superficies destinadas a sistemas locales (LL, espacios libres peatonales 6.456 m², LJ, jardines urbanos 1.228 m² y sistema viario VL 1955 m²) así como la su-

perficie de 7.206 m² de sistemas generales incluida en el ámbito (LP parques y áreas recreativas).

Asimismo, corresponde al Ayuntamiento la cesión como equipamiento socio cultural de un local situado en la Planta Baja del Bloque H, con una superficie construida de 500 m² (ver planos 1.4 y 1.5 del presente Programa).

B) Por razón del convenio urbanístico aprobado por el Pleno de fecha 23 de diciembre de 2009, procederá asimismo la cesión a favor del Ayuntamiento de Irún, de la parcela situada entre las vías ferroviarias de Euskotren y de Renfe, con una superficie de 2.593 m² (señalado como parcela 4c en el plano parcelario nº I.3 de la Modificación nº 15 del P.G.O.U. de Irún), lo que se llevará a efecto en el Proyecto de Reparcelación, y la superficie exterior de 3.562 m², destinada a Sistema General Viario.

5.4 – 15% Y CONVENIO

De conformidad con 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, se debe ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Irún el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada.

En tal sentido y de conformidad con lo dispuesto en la estipulación quinta del nuevo Convenio Urbanístico, dicha cesión *“se concretará en parcelas edificables con las edificabilidades indicadas en la cláusula Primera”*. Éstas son:

Parcela VPO: 8.000 m²c y 90 viviendas

Parcela vivienda libre: 3.200 m²c y 35 viviendas

Superficie comercial: 400 m²c

Los parámetros urbanísticos del citado convenio se distribuyen como sigue:

	SUP. EDIFICABLE	Nº DE VIVIENDAS
Elizatxo S.A.	25.200 m ² c	280
Zubelzu (*)	3.600 m ² c	40
Ayuntamiento de Irún. Vivienda libre (parcela H)	3.200 m ² c	35
Ayuntamiento de Irún. V.P.O. (parcela G)	8.000 m ² c	90
Ayuntamiento de Irún. Comercial (sita en parcelas E y F)	400 m ² c	
Edificabilidad urbanística lucrativa total	40.400 m²c	445
Superficie edificable viviendas libres	32.000 m ² c	355
Superficie edificable V.P.O.	8.000 m ² c	90
Superficie edificable comercial	400 m ² c	
Superficie edificable socio cultural	500 m ² c	

(*) hoy, Elizatxo, S.A.

5.5 – RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

De acuerdo al Artículo 138 de la Ley 2/2006, el tipo de actuación a desarrollar es el de **Actuación Integrada** por precisar un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas.

Este tipo de actuación exige la formulación de la presente modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) con respecto al anteriormente aprobado.

Para el desarrollo y ejecución de la referida Actuación Integrada se fijó el denominado **Sistema de Concertación**, de acuerdo al Artículo 159 de la Ley 2/2006 que se llevará a cabo en régimen privado por el propietario único.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 160 de Ley 2/2006, la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un Convenio denominado de ejecución urbanística en el que más del 50% de la propiedad del suelo asuma los compromisos referidos en el mismo precepto.

Teniendo en cuenta la anterior aprobación de un Convenio de Concertación, el mismo ha de quedar modificado dando cumplimiento a las nuevas previsiones derivadas del Convenio Urbanístico de fecha 23 de diciembre de 2009. En tal sentido, ELIZATXO, S.A. vendrá obligada

a presentar la correspondiente modificación del Convenio de Concertación aprobado, con objeto su simultánea tramitación.

5.6 – COMPROMISOS QUE RECAEN SOBRE LA PROPIEDAD ACTUANTE

Las obligaciones que la propiedad del ámbito asumirá en el convenio antes aludido, serán las siguientes:

A.- No será precisa la constitución de la Junta de Concertación en el supuesto de que la propiedad del suelo pase a ser de un único propietario.

B.- Formular, documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Se establece un plazo máximo de 3 meses desde la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora para la presentación del Proyecto de Reparcelación, si bien la propiedad podrá presentar dicho documento de forma anticipada con objeto de su simultánea tramitación; en este caso, la aprobación definitiva no podrá producirse hasta que haya tenido lugar la aprobación del presente P.A.U., si bien ambos trámites podrán simultanearse.

Dicha reparcelación podrá efectuarse de forma voluntaria, si concurren las circunstancias reguladas en el artículo 48. En otro caso, la reparcelación tendrá el carácter de reparcelación forzosa y se tramitará conforme las directrices y prerrogativas que se establecen en la Ley del Suelo.

El documento expresará, como mínimo:

- Descripción de las fincas aportadas a la reparcelación.
- La localización de los terrenos de cesión obligatoria.
- La localización de las parcelas edificables.
- Cuenta de liquidación provisional de los gastos inherentes a la gestión del ámbito.

C.- Se obligará, asimismo, a aportar a la Reparcelación los bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y en el Plan Especial de Ordenación Urbana en tramitación, y en concreto, todas las superficies destinadas sistemas locales (LL, espacios libres peatonales 6.456 m², LJ, jardines urbanos 1.228 m² y VL sistema viario 1.955 m²) así

como la superficie de 7.206 m² de sistemas generales incluida en el ámbito (LP parques y áreas recreativas), todo ello de conformidad con lo dispuesto en el referido Plan Especial.

Asimismo, está prevista la cesión de la parcela situada entre las vías ferroviarias de Euskotren y de Renfe con una superficie de 2.593 m² (señalado como parcela 4c en el plano parcelario nº I.3 de la Modificación nº 15 del P.G.O.U. de Irún) y la superficie exterior de 3.562 m², destinada a Sistema General Viario, lo que se llevará a efecto en el Proyecto de Reparcelación,

D.- En virtud del Convenio urbanístico de 23 de diciembre de 2009 el Ayuntamiento de Irún tiene derecho a percibir con cargo al derecho al 15% de aprovechamientos, la parcela resultante (G) con 8.000 m²c y destino a las viviendas de protección del ámbito (90), así como la parcela resultante H con 3.200 m²c y destino a viviendas libres (35), así como la superficie comercial de 400 m²c ubicada en las parcelas resultantes E y F. La parcela resultante H incorpora asimismo una edificabilidad no lucrativa de 500 m²c con destino a equipamiento socio-cultural.

E.- ELIZATXO, S.A. se comprometerá a asumir las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la Unidad de Actuación por la Ley y el Planeamiento.

F.- En caso de que sea necesario para la ejecución de las obras o de cualquier otra actuación relacionada con la ejecución del planeamiento, el propietario único podrá solicitar al Ayuntamiento de Irún que imponga a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones precisas.

El propietario único asumirá la ejecución del planeamiento y será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución de la urbanización en los términos indicados, repercutiendo los gastos correspondientes entre las parcelas resultantes en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.

G.- ELIZATXO, S.A. garantizará los compromisos asumidos con anterioridad mediante la formalización y entrega de Aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización. A este respecto conviene indicar que con objeto de la tramitación seguida con anterioridad a la apro-

bación del nuevo Convenio Urbanístico de fecha 23 de diciembre de 2009, ELIZATXO, S.A. ya tiene depositado en el Ayuntamiento de Irún un aval por la indicada cuantía.

6 – FASES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

URBANIZACIÓN

6.1 – PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Redacción del Proyecto de Urbanización en un plazo máximo cuatro meses contados desde la aprobación definitiva del P.A.U.

6.2 – EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se establece un plazo máximo de 4 años para la ejecución de las obras de urbanización de los espacios libres previstos como viarios y espacios peatonales, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, siempre que se hayan obtenido las correspondientes autorizaciones medioambientales.

La urbanización de las zonas verdes se efectuará con criterios de racionalidad y economía, tratando de simultanear las obras de terminado superficial con las obras de edificación de las diferentes parcelas resultantes.

A continuación se establecen las fases y plazos de ejecución de la urbanización:

- con la FASE 1 quedará ejecutada la red viaria interior así como las redes de servicios correspondientes a este vial. Además se incluirá en esta 1ª fase la franja verde de 3m. de ancho y el paseo peatonal con sus correspondientes redes de servicio que transcurren paralelos a la Avda. Elizatxo. Asimismo podrán incorporarse a esta fase aquellas obras de urbanización que ELIZATXO, S.A. considere adecuadas para la puesta en uso de los edificios que eventualmente se hubieran construido en esta primera fase. El plazo para la ejecución de esta primera fase de la urbanización tendrá como límite la petición de la licencia de primera ocupación del primer edificio ejecutado en el ámbito. Las infraestructuras podrán dar servicio a partir de ese momento a la totalidad de las edificaciones. (Ver plano 1.5).

- con la FASE 2 quedarán ejecutados los espacios libres públicos. El plazo para su ejecución tendrá como límite la petición de la licencia de primera ocupación del último edificio ejecutado en el ámbito. (Ver plano 1.5).

Los espacios libres públicos se sitúan en una cota media de +26,00, lo que requerirá de rellenos importantes puesto que la cota actual del terreno está siempre por debajo de la cota citada; por otra parte, la ejecución de las dos plantas de sótano de las edificaciones obliga a la ejecución de taludes en los rellenos que impedirá finalizar completamente la urbanización en esta 2ª fase. Es por ello por lo que se considera conveniente la ejecución de los espacios libres públicos en una fase posterior a la ejecución del vial perimetral y sus infraestructuras, coincidente además con la ejecución de la edificación.

6.3 – RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La recepción municipal de las obras de urbanización previstas se efectuará atendiendo a lo establecido en el artículo nº 198 de la Ley 2/2006.

Esta recepción por el Ayuntamiento de Irún podrá llevarse a cabo, bien en su totalidad, bien parcialmente. En este último caso, las entregas parciales mínimas corresponderán a las dos fases propuestas en el epígrafe anterior 6.2.

EDIFICACIÓN

6.4 – EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Se estima un plazo global de 8 años para la ejecución de la totalidad de la edificación desde el inicio de las obras de urbanización.

Se podrán simultanear los espacios públicos con la urbanización.

6.5 – CESIONES

La cesión formal al Ayuntamiento de Irún de la propiedad, libre de cargas, de todo el suelo previsto en el capítulo 5.3 de la presente memoria, se efectuará mediante el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

7 – ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

7.1 – GRADO DE PRECISIÓN

De acuerdo al Artículo 152.1.d de la Ley 2/2006 se incluye una estimación aproximada de los costes de las cargas de urbanización. Los costes indicados en el presente Programa serán desarrollados con mayor exactitud en los siguientes proyectos de ejecución del planeamiento.

7.2 – VALORES Y PRECIOS

La evaluación económica de la ejecución de la urbanización se desglosa en función de las obras de urbanización y de la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución UE 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”.

Los costes de ejecución se han establecido en función de los precios que rigen en la fecha de redacción del presente documento. Deberán ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables. En la evaluación del coste no se ha tenido en cuenta la correspondiente a la edificación ni a la urbanización interior de las parcelas residenciales.

Los precios adoptados son de ejecución por contrata que incluyen los gastos generales y el beneficio industrial, no así el IVA.

7.3 – EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

En el Capítulo 4.3 “Valoración económica de las obras de urbanización” del presente programa, se ha realizado la siguiente valoración de los costes de las obras de urbanización:

Costes de urbanización2.800.000 €

En lo referido a otros gastos que repercuten en la promoción se estiman, de acuerdo a la evaluación realizada en virtud del mencionado convenio urbanístico, los siguientes:

Derribos y descontaminación del suelo.....443.100,00 €
 Honorarios profesionales.....60.000,00 €
 Publicaciones.....2.000,00 €

Dirección de obra, Secretaría y Gestión.....60.000,00 €

Total de otros gastos565.100,00 €

TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN = 2.800.000 + 565.100 = 3.365.100 €

En San Sebastián, Mayo de 2010

Javier Maya

Estela Arteche

