



IRUN

MODIFICACIÓN 2 DEL PROGRAMA DE ACTUACION  
URBANIZADORA EN EL ÁMBITO "6.2.01 OINAURRE"

"6.2.01 OÑAURRE" EREMUA URBANIZATZEKO JARDUKETA  
PROGRAMA. 2 ERLADAPENA

Diciembre 2011 Abendua

*Promotores - Sustatzaileak:*

**irunvi**

**EQUIPO TÉCNICO:**

**Contenido jurídico-urbanístico:**

Patxi Gastaminza Santacoloma, arquitecto  
Jose María Abad Uruzola, letrado

**Contenido técnico-urbanístico:**

Patxi Gastaminza Santacoloma, arquitecto  
Ane Alkorta, arquitecta  
Ane Uranga Royo, I.C.C.P., Lcda. en Ciencias Ambientales  
Mikel Landa Alustiza, I.C.C.P.  
Iñigo Echegoyen Ibarbia, Ing. Topógrafo  
Miguel Angel Belza Ayerbe, I.T.O.P.  
Iñigo Merino Camarero, I.T.O.P.

**EQUIPO DE TRABAJO:**

Aitor Sagarzazu Garmendia  
Enara Uribarren Etxebeste  
Jon Arkauz Gabilondo

**ÍNDICE GENERAL DE DOCUMENTOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:**

**DOCUMENTO A: MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**DOCUMENTO B: ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**

**DOCUMENTO C: PLANOS**

**DOCUMENTO D: PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES**

**DOCUMENTO E: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

**DOCUMENTO A:  
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**ÍNDICE:**

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
1.1. REDACTOR Y PROMOTOR	3
1.2. ANTECEDENTES Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO	3
1.3. OBJETO	4
<b>2. CONTENIDO MATERIAL DEL DOCUMENTO</b>	<b>4</b>
<b>3. DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTO DEL PAU VIGENTE QUE SE MODIFICAN</b>	<b>5</b>
3.1 REFERENTE A LA URBANIZACIÓN: CONTENIDO TÉCNICO	5
3.2 REFERENTE A LAS DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS	7
3.2.1 ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	
3.2.2 ACTUALIZACION DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION	
3.2.3 ESTABLECIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA	
3.2.4 DEFINICION DE TIPOS DE ACTUACION	
3.2.5 DERRIBOS Y RELOJOS	
3.2.6 PLAZOS DEL PROYECTO DE GESTION	
3.2.7 PROGRAMACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICAION	
3.2.8 CESIONES AL AYUNTAMIENTO Y FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION	

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. REDACTOR Y PROMOTOR

El presente "Programa de Actuación Urbanizadora" lo suscribe el equipo de trabajo compuesto por, el abogado José María Abad Uruzola, el arquitecto Patxi Gastaminza Santacoloma y el I.C.C.P. y Lcda. en Ciencias Ambientales Ane Uranga Royo, y el I.C.C.P Mikel Landa, estos últimos en representación de la empresa "ESTUDIO URGARI S.L., arquitectura, urbanismo, ingeniería"

El presente documento de "Programa de Actuación Urbanizadora" en el ámbito "Oinaurre", se formula por iniciativa del Ayuntamiento de Irún, como propietario mayoritario del ámbito y a instancias del encargo de redacción del mismo realizado por la Junta de Concertación.

### 1.2. ANTECEDENTES Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Con fecha 2-8-2006 se aprobó definitivamente la Modificación del PGOU de IRUN en el ámbito 6.2.01 "OINAURRE", y el correspondiente Programa de Actuación Urbanística con fecha 28-3-2007.

En desarrollo de las determinaciones del PGOU se formuló y aprobó el correspondiente Plan Parcial (31-10-2007).

El Programa de Actuación Urbanística fue formulado y aprobado definitivamente el 29-7-2008 estableciendo como sistema de actuación el de Concertación y delimitando una Única Unidad de Ejecución.

Constituida la Junta de Concertación de la UE 6.2.01 "OINAURRE" se formuló el Proyecto de Reparcelación, que fue aprobado definitivamente el 8-2-2010.

Por su parte el Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente el 19-2-2010, encontrándose actualmente en ejecución las obras de la 1ª Fase de urbanización, con un presupuesto de licitación de 12.689.107,29 €.

Simultáneamente a la urbanización de la 1ª Fase se está construyendo parte del programa residencial, parcela RP-A1, RP-A2, RP-A3, RP-A4, RP-A6, RPA5 vivienda de VPO y parcela RP-B1 viviendas libres, de la 1ª Fase.

En esta fase de desarrollo se han producido pequeñas modificaciones en la ordenación como la Modificación del Plan Parcial aprobada el 24-11-2010 (1ª Modificación), en la parte alta del Sector, que han conllevado las consiguientes modificaciones del PAU (18-3-2011), Proyecto de Reparcelación (31-3-2011) y Proyecto de Urbanización (18-3-2011).

El análisis de los presupuestos económicos del Plan (análisis de ventas y de costes de urbanización) han llevado al Ayuntamiento a la conclusión de la conveniencia y necesidad de promover una Modificación del PGOU (Modificación nº 23), - aprobada provisionalmente en sesión plenaria de 26-1-2011, pendiente de aprobación definitiva, pero que cuenta con informe favorable de la COTPV - con el objetivo de reconsiderar la tipología residencial de baja densidad en la parte media y alta de la ladera, con lo que se produce un incremento del número de viviendas sin incremento de edificabilidad, y de otro lado incrementar la edificabilidad en la parte central-media, consolidando la ordenación residencial de las parcelas de vivienda colectiva en la parte baja de la ladera para poder simultanear su ejecución (300 viviendas VPO y 48 libres a precio concertado) con la Modificación del Plan General.

En desarrollo de esta Modificación se ha formulado el consiguiente documento de Modificación del Plan General en el Sector 6.2.01 "OINAURRE", recogiendo el incremento de viviendas que resultan de la modificación tipológica e incremento de techo.

Concretamente de las 436 viviendas que prevé el Planeamiento vigente se pasa a 632 viviendas (se incrementan como consecuencia de la modificación tipológica y como consecuencia del incremento de techo que representa 10.937 m<sup>2</sup>/t de más). Este incremento de 196 se distribuye en 96 VPO, 16 VPT y 84 VL.

Además, para cumplimentar la normativa urbanística se asigna al sistema general de Espacios Libres 11.450 m<sup>2</sup> para compensar el incremento de edificabilidad residencial.

La parte que se modifica se concreta en la parte media del sector, con la finalidad de que no se interrumpa el desarrollo de la 1ª Fase del planeamiento aprobado, fundamentalmente en la parte baja de la ladera y en las parcelas de la Cooperativa de Viviendas OINAURRE situadas en la parte alta.

Ello no obstante, la Modificación del Plan Parcial (2ª Modificación) abarca todo el sector, con una superficie de 119.384,36 m<sup>2</sup>, lo que obliga a redactar la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) recogiendo los cambios que derivan del Plan Parcial modificado.

Como es evidente se parte de la existencia del PAU aprobado el 29-7-2008 (y Modificado puntualmente el 18-3-2011), que se Modifica ahora de nuevo puntualmente para acomodarlo a las nuevas determinaciones de la 2ª Modificación del Plan Parcial, que respeta fundamentalmente los elementos básicos de la ordenación (y urbanización) anterior.

La 2ª Modificación del Plan Parcial ha sido aprobada inicialmente el pasado 20-9-2011.

### **Categorización del suelo**

La totalidad del suelo del Sector OINAURRE se contempla como una única "Actuación Integrada" que se programa de acuerdo con el presente documento.

Las Áreas 2 "Piketazarra" y 3 "Belitz" actuaciones adscritas a la Actuación Integrada, de acuerdo con lo establecido en el art. 138 de la Ley 2/2006 han sido ya resueltas, en el sentido de que se dispone ya de la propiedad de las mismas, mediante la oportuna compensación a los propietarios de terrenos incluidos en dichas Áreas (bien en metálico bien mediante Convenio de Realojo en caso de afectar a vivienda).

### **Unidad y Sistema de Actuación**

Se mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución que coincide con la delimitación del Sector (sin los terrenos adscritos), por lo que no se produce modificación alguna respecto al PAU aprobado y Proyecto de Reparcelación aprobados. La superficie es de 119.384,36 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta que se dispone ya de la correspondiente Junta de Concertación y del Proyecto de Reparcelación aprobado, formulado a iniciativa de la Junta, se mantiene el Sistema de Actuación previsto: Concertación.

## **1.3. OBJETO**

La Modificación nº 23 de PG propone ubicar en la parte central-media el incremento de edificabilidad, está en trámite la Modificación de Plan Parcial, que debe modificar el planeamiento pormenorizado. Así pues, el objeto de la presente Modificación nº2 del Programa de Actuación Urbanizadora, es responder al contenido de la 2ª Modificación del Plan Parcial en trámite.

## **2. CONTENIDO MATERIAL DEL DOCUMENTO**

La presente "Modificación nº2 del Programa de Actuación Urbanizadora" consta de los documentos modificados respecto al PAU vigente, contenidos en su gran mayoría en el Documento A, concretamente en los aspectos referidos a las Determinaciones Jurídico-urbanísticas y en la repercusión de esta en la viabilidad económico-financiera, recogida en el Documento E.

Dado el escaso alcance de las alteraciones derivadas de dicha modificación en aspectos técnicos, el contenido del documento B apenas sufre alteraciones por lo que se desarrollará en la Modificación del Proyecto de Urbanización.

La relación de titulares y el plano parcelario se mantienen del PAU vigente.

Por lo tanto el presente "Programa de Actuación Urbanizadora" consta de los siguientes documentos:

- Documento A: Memoria Justificativa
- Documento C: Planos
- Documento E: Estudio de viabilidad económico-financiera

### **3. DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTO DEL PAU VIGENTE QUE SE MODIFICAN**

#### **4. 3.1 REFERENTE A LA URBANIZACIÓN: CONTENIDO TÉCNICO**

Las modificaciones en las obras de urbanización están definidas en el Documento C: Planos del presente PAU y su descripción y justificación se extenderán en el documento de Modificación del Proyecto de Urbanización, reseñándose a continuación los aspectos básicos que debe contener dicho Proyecto:

- Definición de la acera contigua a la rotonda de la Avd. Elizatxo (enfrentada a la parcela RP-A1), donde se delimita un espacio entre el vial peatonal y viario, para la plantación de árboles.
- Prolongación de la acera peatonal de la avenida Elizatxo, hasta Alei kalea, así como ajuste de las rasantes entorno a la zona de la parcela RP-A4, para permitir eliminar las escaleras y rampa propuestas en el anterior proyecto, y resolver la totalidad del ancho de la acera con pendiente menor o igual al 6%.
- La modificación descrita en la avenida Elizatxo, supone redefinir las escaleras contenidas en el Eje E-3.
- La modificación de las rasantes de la avd. Elizatxo y de las escaleras E-3, supone modificar la geometría del Muro 2.
- El ajuste de las rasantes del vial superior Eje 2 a la cota +69,00, rebajándose en la medida de lo posible para mejorar el encuentro con las nuevas parcelas RD-5 y RU-16. Se modifica la sección del Eje, en la parte alta del mismo, creando un acceso paralelo al vial, que permita resolver correctamente el acceso desde el mismo a las viviendas existentes.
- La modificación 2 del PP, incluye en el Eje 3 un trazado para el carril bici que conecta Oñurre con el trazado propio propuesto en el ámbito colindante de Txemperenea. El documento actual, el PAU ha modificado la definición del último tramo del Eje 3 con una directriz que se acomoda a los límites existentes y entronca con la calle Belitz.
- Cambio de la sección tipo del Eje viario 3, que consta de calzada para cada sentido de circulación de 4,00 m y una isleta de 1,25 m de anchura, y zona de aparcamiento en línea de 2,00 m a ambos lados de la misma. En una de las aceras se incorpora el bidegorri entre el espacio de aparcamiento y el espacio peatonal propiamente dicho. En ambos lados se coloca arbolado en alcorques.
- La modificación del PP define al inicio y final del mismo dos nuevas zonas de "espacio libre público" a desarrollar por el Proyecto de Urbanización.
- Modificación de rasantes en el Eje 6, concretamente la rasante de acceso al garaje de la parcela RP-A1.
- En la rotonda Oñurre se plantea acera peatonal que una el eje 1 y Eje 3.



- Modificación del desarrollo de las escaleras del Eje E-4 y E-5, de acuerdo al proyecto de edificación de la parcela RP-A5.
- El diseño de la zona deportiva, es similar al anterior proyecto, se resuelve creando una plataforma a cota +60,00, donde se ubica la cancha propiamente dicha, un espacio de estancia delimitado por una serie de parterres que conectan con el final del Eje existe nº8. Para la definición del espacio se emplean taludes estables de pendiente 2H:1V y 3H:2V, según la zona, evitando la aparición de muros.  
  
El acceso a dicha plataforma desde el Eje 3, se resuelve con el eje de escaleras E-7, que resuelve la diferencia de cotas entre la rasante +54,50 y +60,00 en una primera tramada y hasta la cota +63,10 en una segunda, accediendo así a la plataforma del Eje-7.  
  
Finalmente se desarrolla el eje de escaleras E-8, que conecta el eje viario Eje-7 con el Eje-2, entre las rasantes +60,20 y +69,00, y se desplaza hacia el espacio deportivo, para poder resolverlo con taludes estables y evitar muros.
- Todas las modificaciones citadas suponen la desaparición o modificación de parte de los muros descritos en el Proyecto de Urbanización, concretamente los muros 8 y 9 desaparecen y el muro 7 cambia de geometría pasando a tener una altura vista máxima de 1,5 m.
- Modificación de proyecto eléctrico debido a las nuevas cargas por el aumento de edificación.
- Con respecto otras determinaciones específicas de urbanización tales como movimientos de tierras, muros, pavimentos y firmes, mobiliario urbano, jardinería y todas las infraestructuras, se remitirá la Modificación del Proyecto de Urbanización a las calidades y materiales del Proyecto de Urbanización vigente.
- Todas estas modificaciones suponen la modificación del Presupuesto.

## 5. 3.2.REFERENTE A LAS DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

### 3.2.1.- ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura actual resulta de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de 8-2-2010, modificado el 31-3-2011.

Tan solo se han producido pequeños cambios como consecuencia de la enajenación de solares por parte de IRUNVI (parcelas RP-A1, RP-A2, y RP-B1 a cargo de Nasipa, RP-A3 y RP-A4 del Gobierno Vasco, RP-A5 y RP-A6 UTE Alatrística).

El parcelario es el siguiente, si bien se significa que los adquirentes de solares a IRUNVI limitan sus derechos a la edificabilidad adquirida, que no se altera, sin que tengan derecho a participar en la nueva equidistribución.

Cuadro de adjudicación por propietarios

PARCELA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE
RP-A1	IRUNVI	3167,94
RP-A2	IRUNVI	1646,2
RP-A3	AYUNTAMIENTO DE IRUN	3484
RP-A4	AYUNTAMIENTO DE IRUN	3484
RP-A5	IRUNVI	1943
RP-A6	IRUNVI	2929
RP-B1	IRUNVI	2018,61
RP-B2	IRUNVI	1080,21
RD-1	IRUNVI	3348,52
RD-2	IRUNVI	1775,5
RD-3	D <sup>o</sup> CARMEN UGARTE	3153,96
	D. JOSE ANTONIO UGARTE	
RU-1A	IRUNVI	665,43
	D. JOSE ANTONIO UGARTE	
	IGUIÑIZ MANTEROLA	
RU-1B	D. PLACIDO IGLESIAS SANDE D <sup>o</sup> MARIA VICTORIA LAZARO VIDAL	853,31
RU-2	IRUNVI	724,2
RU-3	IGUIÑIZ MANTEROLA	721,96
RU-4	IGUIÑIZ MANTEROLA	623,33
RU-5	IGUIÑIZ MANTEROLA	623,33
RU-6	IGUIÑIZ MANTEROLA	609,58
RU-7	OINAURRE S. COOP. DE VIVIENDA	609,58
RU-8	OINAURRE S. COOP. DE VIVIENDA	623,33
RU-9	OINAURRE S. COOP. DE VIVIENDA	623,33
RU-10	IGUIÑIZ MANTEROLA	2539,67
RU-11	IGUIÑIZ MANTEROLA	1993,74
RD-4	OINAURRE S. COOP. DE VIVIENDA	2371
RD-5	D <sup>o</sup> M <sup>o</sup> DOLORES ARRUABARRENA	998,5
RU-16B	D. FELIX ARRUABARRENA	623,32
	D <sup>o</sup> MARIA ARBELAIZ	
	D <sup>o</sup> PAULA CORTA	
	D <sup>o</sup> NIEVES CARAZO	
RU-17	D <sup>o</sup> IGNACIA ORUEZABAL MARTIARENA D <sup>o</sup> ELENA AGUINAGA ORUEZABAL D. JOSE MARIA MUÑOZA SOLANA D. RAMÓN SEIN IGUIÑIZ	969,32

	D. JOSE MANUEL SEIN IGUÍÑIZ	
RU-18	D <sup>a</sup> MARIA ARANZAZU IGUÍÑIZ MANTEROLA D <sup>a</sup> ANTONIA IGUÍÑIZ MANTEROLA D <sup>a</sup> MANUELA MANTEROLA LIZARRAGA	920,91
RU-19	D <sup>a</sup> ANTONIA GOMEZ CEA	209,57
A	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1017,53
B	AYUNTAMIENTO DE IRUN	2.612,52
C	AYUNTAMIENTO DE IRUN	962
D	AYUNTAMIENTO DE IRUN	6.000,45
E	AYUNTAMIENTO DE IRUN	711,5
F	AYUNTAMIENTO DE IRUN	30.763,74
G	AYUNTAMIENTO DE IRUN	25.655,56
H	AYUNTAMIENTO DE IRUN	6.326,71
		<b>119.384,36</b>

Las edificaciones pre-existentes quedan fuera de ordenación conforme ya se señalaba en el Plan Parcial y PAU primitivos, a excepción de los edificios Casa Alay-Triste y Caserío Legarre que se consolidan. No hay un criterio distinto respecto al PAU que se modifica, sin perjuicio de un pequeño ajuste en la parcela del Caserío Legarre.

Respecto a las viviendas fuera de ordenación se formularon y aprobaron ya los correspondientes Convenios de Realojo.

Cuadro resumen de derechos aportados

Propietarios	Superficie entra en reparto m <sup>2</sup>	Cuota %	m <sup>2</sup> /t(H) adjudicable
CARMEN UGARTE	4.089,41	3,03	4.036,58
JOSE A. UGARTE	4.927,24	3,64	4.849,23
OINAURRE S.COOP	12.181,58	9,01	11.697,73 <sup>(1)</sup>
FELIX RRUABARRENA	-----	-----	0,00
M <sup>a</sup> DOLORES ARRUABARRENA	-----	-----	305,44
SANZ MINGUEZ	536,16	0,4	532,88
*IGUÍÑIZ MANTEROLA	16.549,25 <sup>(2)</sup>	12,25	16.319,51
COPROP. CASERIO ALAITRISTE	-----	-----	0,00
IRUNVI	76.340,52	56,5	75.269,59
AYUNTAMIENTO	228,51	0,17	226,48
	-----	15	19.983,08
	<b>114.852,67<sup>(2)</sup></b>	<b>100</b>	<b>133.220,52</b>

<sup>(1)</sup>NOTA: De los 12.003,17 m<sup>2</sup>/t(H) adjudicable de Oinaurre S. Coop., 305,44 m<sup>2</sup> corresponden a M<sup>a</sup> Dolores Arruabarrena por haber sido adquiridos en la 1<sup>a</sup> Modificación del Proyecto de Reparcelación, correspondiéndole por tanto a Oinaurre S. Coop. la diferencia, 11.697,73 (12.003,17 - 305,44).

<sup>(2)</sup>NOTA: Superficie que entra en el reparto tras descontar la superficie aportada por la edificabilidad existentes tal y como se determinó en el 1<sup>er</sup> Proyecto de Reparcelación.

### 3.2.2.-ACTUALIZACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

La modificación del Plan Parcial (2ª Modificación) que ampara la presente Modificación del PAU establece la siguiente edificabilidad para el conjunto del Sector.

PARCELAS CONSOLIDADAS + NUEVAS						
PARCELA	VIVIENDA			TERCIARIO/ OTROS	GARAJES	
	M2S	UD	M2T	M2T	UD	M2T
RP-A1	3.167,94	62 (VPO)	5.259,50	216,50	77 (GPO)	3.167,94
RP-A2	1.646,20	30 (VPO)	2.521,50	216,50	39 (GPO)	1.646,20
RP-A3	3.484,00	64 (VPO)	6.144,00	0,00	86 (GPO)	3.484,00
RP-A4	3.484,00	64 (VPO)	6.144,00	0,00	86 (GPO)	3.484,00
RP-A5	1.943,00	32 (VPO)	2.932,00	0,00	43 (GPO)	3.082,00
RP-A6	2.929,00	48 (VPO)	4.398,00	0,00	65 (GPO)	4.646,00
<b>RP-A</b>	<b>16.654,14</b>	<b>300 (VPO)</b>	<b>27.399,00</b>	<b>433,00</b>	<b>396 (GPO)</b>	<b>19.510,14</b>
RP-B1	2.018,61	32 (VL)	3.284,00	0,00	48 (GL)	3.203,22
RP-B2	1.080,21	16 (VL)	1.642,00	0,00	24 (GL)	1.710,42
<b>RP-B</b>	<b>3.098,82</b>	<b>48 (VL)</b>	<b>4.926,00</b>	<b>0,00</b>	<b>72 (GL)</b>	<b>4.913,64</b>
RD-4(COOPERATIVA)	2.371,00	13 (VL)	1.980,00	0,00	34 (GL)	1.410,00
RD-5(COOPERATIVA)	998,50	3 (VL)	460,00	0,00	7 (GL)	570,00
<b>RD</b>	<b>3.369,50</b>	<b>16 (VL)</b>	<b>2.440,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41 (GL)</b>	<b>1.980,00</b>
RU-16	623,33	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	337,81
RU-19	209,57	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
<b>RU</b>	<b>832,90</b>	<b>2 (VL)</b>	<b>368,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 (GL)</b>	<b>337,81</b>
<b>TOTAL CONSOLIDADAS</b>	<b>23.955,36</b>	<b>366 (VIV)</b>	<b>35.133,00</b>	<b>433,00</b>	<b>515 (GAR)</b>	<b>26.741,59</b>

RP-A7	1.609,75	32 (VPO)	2.630,00	0,00	42 (GPO)	1.483,50
RP-A8	1.574,50	32 (VPO)	2.630,00	0,00	40 (GPO)	1.475,00
RP-A9	2.191,06	32 (VPO)	2.630,00	0,00	40 (GPO)	1.483,50
<b>RP-A</b>	<b>5.375,31</b>	<b>96 (VPO)</b>	<b>7.890,00</b>	<b>0,00</b>	<b>122 (GPO)</b>	<b>4.442,00</b>
RP-B3	1.402,04	24 (VL)	2.313,00	0,00	30 (GL)	1.026,91
RP-B4	1.474,00	28 (VL)	2.429,00	683,50	40 (GL)	1.876,00
RP-B5	1.485,00	28 (VL)	2.429,00	683,50	40 (GL)	1.890,00
RP-B6	1.775,27	32 (VL)	2.779,00	0,00	38 (GL)	1.475,00
RP-B7	1.788,75	32 (VL)	2.779,00	0,00	38 (GL)	1.483,50
<b>RP-B</b>	<b>7.925,06</b>	<b>144 (VL)</b>	<b>12.729,00</b>	<b>1.367,00</b>	<b>186 (GL)</b>	<b>7.751,41</b>
RP-C1	963,64	16 (VT)	1.310,00	0,00	22 (GT)	763,00
<b>RP-C</b>	<b>963,64</b>	<b>16 (VT)</b>	<b>1.310,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22 (GT)</b>	<b>763,00</b>
RU-1	773,99	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	315,00
RU-2	596,38	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	315,00
RU-17(EXISTENTES)	1.133,20	3 (VL)	486,00	0,00	7 (GL)	0,00
RU-18(EXISTENTES)	1.315,71	3 (VL)	516,00	0,00	7 (GL)	0,00
<b>RU</b>	<b>3.819,28</b>	<b>10 (VL)</b>	<b>1.738,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26 (GL)</b>	<b>630,00</b>
LK-1	70,50	-,-	-,-	-,-	-,-	18,00
LK-2	70,50	-,-	-,-	-,-	-,-	18,00
LK-3	145,55	-,-	-,-	-,-	-,-	36,00
<b>LK (Garaje bajo espacio libre)</b>	<b>286,55</b>	<b>-,-</b>	<b>-,-</b>	<b>-,-</b>	<b>-,-</b>	<b>72,00</b>
<b>TOTAL NUEVAS</b>	<b>18.369,84</b>	<b>266 (VIV)</b>	<b>23.667,00</b>	<b>1.367,00</b>	<b>356 (GAR)</b>	<b>13.658,41</b>

<b>TOTALES CONS + NUEVAS</b>	<b>42.325,20</b>	<b>632 (VIV)</b>	<b>58.800,00</b>	<b>1.800,00</b>	<b>871 (GAR)</b>	<b>40.400,00</b>
------------------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------	------------------

<b>TOTALES CONS + NO CONS</b>	<b>45.333,84</b>	<b>436 (VIV)</b>	<b>47.863,00</b>	<b>433,00</b>	<b>711 (GAR)</b>	<b>34.784,84</b>
-------------------------------	------------------	------------------	------------------	---------------	------------------	------------------

<b>DIFERENCIA</b>	<b>-3.008,64</b>	<b>196 (VIV)</b>	<b>10.937,00</b>	<b>1.367,00</b>	<b>160 (GAR)</b>	<b>5.615,16</b>
-------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------	-----------------

El resumen de edificabilidad urbanística por tipologías y régimen de promoción resulta el siguiente:

- "RP-A" Residencial Colectiva en Parcela – VPO (RGO-RE) .....	35.289m2(t)
- "RP-B" Residencial Colectiva en Parcela .....	17.655m2(t)
- "RP-C" Residencial Colectiva en Parcela – VPT (RGT) .....	1.310m2(t)
- "RD" Residencial Unifamiliar Adosada .....	2.440m2(t)
- "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela .....	1.104m2(t)
- "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela (existentes) .....	1.002m2(t)
- Terciario Comercial en "RP-A" y "RP-B" .....	1.800m2(t)
- "EJ" Equipamiento Deportivo Privado .....	973m2(t)
- "EP" Equipamiento Escolar Privado .....	600m2(t)

Superficie Construida Total Sobre rasante ..... 60.600 m2(t)

Superficie Construida Total Bajo rasante ..... 40.400 m2(t)

El vigente Proyecto de Reparcelación asigna los siguientes coeficientes de ponderación.<sup>1</sup>

- "RP-A" Residencial Colectiva en Parcela – VPO (Uso Característico) .....	1,000
- "RP-B" Residencial Colectiva en Parcela .....	4,166
- "RP-C" Residencial Colectiva en Parcela - VPT .....	1,700
- "RD" Residencial Unifamiliar Adosada .....	3,218
- "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela (aprox.) .....	3,500
- Terciario Comercial en "RP-A" y "RP-B" .....	2,911
- "EJ" Equipamiento Deportivo Privado .....	1,000
- "EP" Equipamiento Escolar Privado .....	1,000

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario, con la referencia de las enajenaciones de solares que se han producido recientemente por IRUNVI, se ha considerado la necesidad de adecuar los coeficientes de ponderación a los precios actuales, lo que conlleva una reducción de la horquilla entre la vivienda VPO y la vivienda libre.

A estos efectos de homogeneización son de aplicación los criterios de valoración del art. 24.1 del RD Lg 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, que nos remite a la determinación del "valor residual", de acuerdo con la edificabilidad media del ámbito, por aplicación del "método residual estático", regulado en la Orden ECO 805/2003 de 27 de mayo, con deducción de las cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Para calcular la edificabilidad media ponderada debemos proceder a la homogeneización de los diferentes usos. Para ello debemos partir del valor medio en venta de cada producto inmobiliario construido y calcular el valor básico de repercusión por deducción de los gastos necesarios para su producción. Los valores en venta se han ajustado teniendo en cuenta la situación actual del mercado

La fórmula aplicable es, de acuerdo con el art. 42 de la Norma ECO 805/2003, la siguiente:

$$F = Vm \times (1-b) - \sum Ci$$

<sup>1</sup> NOTA: No existía Vivienda Tasada, por lo que no figura el coeficiente correspondiente.

Siendo:

F: valor residual del suelo

Vm: valor del m<sup>2</sup>/t del producto inmobiliario construido

b: margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno

∑ Ci: Sumatorio de los pagos necesarios para la producción, gestión y comercialización

En el capítulo de ∑ Ci hay que tener en cuenta el conjunto de gastos que conforme a la norma catastral equivale a la siguiente fórmula  $Cc + 0,15 (Cc + VRS)$ , en la que Cc es el coste de construcción, y VRS equivale a F (valor residual de suelo). El 0,15 equivale al 15% en tanto por uno.

- **valor de repercusión del uso característico de la vivienda de VPO)**

Se ha aplicado la citada Orden del Gobierno Vasco de 3 de noviembre de 2010 (B.O.P.V de 18 de noviembre de 2010) que establece el "precio base" en 1629,31 €/m<sup>2</sup> útil. Conforme a dicha Orden los precios máximos de viviendas de protección oficial se determinan del siguiente modo:

- Los primeros 45 m<sup>2</sup> útiles: precio base x 1,15
- Desde 45,01 hasta 60 m<sup>2</sup> útiles: precio base x 1,10
- Desde 60,01 hasta 75 m<sup>2</sup> útiles: precio base x 1
- Desde 75,01 hasta 90 m<sup>2</sup> útiles: precio base x 0,8

Según el planeamiento que se ejecuta la superficie media por cada bloque de viviendas destinada a VPO difiere unas de otras; dado que los precios de las viviendas vinculadas a esta tipología vienen establecidos por su superficie calcularemos los diferentes valores de repercusión de suelo para cada parcela.

Empezaremos por la parcela de uso característico, en este caso son dos las parcelas

#### **RP-A3 y RP-A4**

Superficie media construida: 96 m<sup>2</sup>(t) (6144 m<sup>2</sup>(t) /64 viv)  
Útil: 73,85 m<sup>2</sup>(t) (96 m<sup>2</sup>(t) / 1,3)

Los primeros 45 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € x 1,15= 84.316,79 €  
15 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € x 1,10= 26.883,62 €  
13,85 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € = 22.565,94 €  
TOTAL precio máximo de la vivienda = 133.766,35 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1393,40 € (133.766,35/96), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda de VPO:

$$VRS = 1.410,72 \text{ € m}^2(t) \times 20\% = 278,68 \text{ € m}^2(t)$$

*Dado que este es el "uso característico" le damos a este valor el coeficiente*

$$K = 1$$

#### **RP-A1**

Superficie media construida: 84,83 m<sup>2</sup>(t) (5259,5 m<sup>2</sup>(t) /62 viv)  
Útil: 65,25 m<sup>2</sup>(t) (84,83 m<sup>2</sup>(t) / 1,3)

Los primeros 45 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € x 1,15= 84.316,79 €  
15 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € x 1,10= 26.883,62 €  
5,25 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € = 8553,88 €  
TOTAL precio máximo de la vivienda = 119.754,29 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1411,69 € (119.754,29/84,83), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda de VPO:

$$VRS = 1411,69 \text{ € m}^2(t) \times 20\% = 282,34 \text{ € m}^2(t)$$

$$K = 1,013 (282,34/278,68)$$

#### **RP-A2**

Superficie media construida: 84,05 m<sup>2</sup>(t) (2521,5 m<sup>2</sup>(t) /30 viv)  
Útil: 64,65 m<sup>2</sup>(t) (84,05 m<sup>2</sup>(t) / 1,3)

Los primeros 45 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € x 1,15= 84.316,79 €  
15 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € x 1,10= 26.883,62 €  
4,65 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € = 7576,29 €  
TOTAL precio máximo de la vivienda = 118.776,70 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1.413,17 € (118.776,70/84,05), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda de VPO:

$$VRS = 1413,17 \text{ € m}^2(t) \times 20\% = 282,63 \text{ € m}^2(t)$$

$$K = 1,014 (282,63/278,68)$$

#### **RP-A5 y RP-A6**

Superficie media construida: 91,63 m<sup>2</sup>(t) (2.932 m<sup>2</sup>(t) /32 viv)  
Útil: 70,48 m<sup>2</sup>(t) (91,63 m<sup>2</sup>(t) / 1,3)

Los primeros 45 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € x 1,15= 84.316,79 €  
15 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € x 1,10= 26.883,62 €  
10,48 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € = 17075,17 €  
TOTAL precio máximo de la vivienda = 128.275,58 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1.400,01 € (128.275,58/91,63), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda de VPO:

$$VRS = 1400,01 \text{ € m}^2(t) \times 20\% = 280 \text{ € m}^2(t)$$

$$K = 1,005 (280/278,68)$$

#### **RP-A7, RP-A8 y RP-A9**

Superficie media construida: 85,94 m<sup>2</sup>(t) (2.750 m<sup>2</sup>(t) /32 viv), (2.630 m<sup>2</sup>(t) /32 viv)  
Útil: 63,22 m<sup>2</sup>(t) (82,18 m<sup>2</sup>(t) / 1,3)

Los primeros 45 m<sup>2</sup>(t) x 1629,31 € x 1,15= 84.316,79 €

$15 \text{ m}^2(t) \times 1629,31 \text{ €} \times 1,10 = 26.883,62 \text{ €}$   
 $3,22 \text{ m}^2(t) \times 1629,31 \text{ €} = 5.246,38 \text{ €}$   
TOTAL precio máximo de la vivienda = 116.446,79 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1.416,97 € (116.446,79/82,18), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda de VPO:

$$VRS = 1.416,97 \text{ € m}^2(t) \times 20\% = 283,39 \text{ € m}^2(t)$$

$$K = 1,016 (283,39/278,68)$$



- **Valor de repercusión del uso característico de la vivienda tasada**

En este caso la Orden de Gobierno Vasco de 3 de noviembre de establece el precio base en 2.715,49 €/m<sup>2</sup> útil. Conforme a dicha Orden los precios máximos de viviendas de protección oficial se determinan del siguiente modo:

- Los primeros 45 m<sup>2</sup> útiles: precio base x 1,15
- Desde 45,01 hasta 60 m<sup>2</sup> útiles: precio base x 1,10
- Desde 60,01 hasta 75 m<sup>2</sup> útiles: precio base x 1
- Desde 75,01 hasta 90 m<sup>2</sup> útiles: precio base x 0,8

Conforme el planeamiento que se ejecuta hay una única parcela de vivienda tasada.

**RP-C1**

Superficie media construida: 81,87 (1.310 m<sup>2</sup>(t) /16 viv),  
Útil: 62,98 m<sup>2</sup>(t) (81,87 m<sup>2</sup>(t) / 1,3)

Los primeros 45 m<sup>2</sup>(t) x 2715,49 € x 1,15= 140.526,61 €  
15 m<sup>2</sup>(t) x 2.715,49 € x 1,10= 44.805,58 €  
2,98 m<sup>2</sup>(t) x 2.715,49 € = 8.092,16 €  
TOTAL precio máximo de la vivienda = 193.424,36 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio de 2.362,58 € (193.424,36 /81,87), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda tasada:

$$VRS = 2.362,58 \text{ € m}^2(t) \times 25\% = \underline{590,64 \text{ € m}^2(t)}$$

Por tanto el coeficiente de ponderación resulta:

$$K = 2,1194 (590,64/278,68)$$

- **Valor de repercusión del uso característico de la vivienda libre**

Dentro de la vivienda de venta libre se establecen diferentes tipologías, incluso dentro de las mismas tipologías hay diferencias de tamaño que aconsejan establecer precios de venta diferentes, por ello se hace el siguiente desglose:

**RP-B1, RP-B2 y RP-B3**

(Parcelas de vivienda en bloque con superficies construidas medias de vivienda superiores a 90 m<sup>2</sup>(t)).

RP-B1: superficie construida media: 3.284 m<sup>2</sup>(t)/32 viv = 102,63 m<sup>2</sup>(t).  
RP-B2: superficie construida media: 1642 m<sup>2</sup>(t)/16 viv = 102,63 m<sup>2</sup>(t).  
RP-B3: superficie construida media: 2313 m<sup>2</sup>(t)/24 viv = 96,38 m<sup>2</sup>(t).

Partimos de un valor medio en venta del m<sup>2</sup> construido de vivienda 2.635 €, tomamos como "beneficio neto" del promotor (el mínimo establecido en la Norma ECO 805/2003) el 18% (0,18 en tanto por uno) y como coste de construcción 900 €/m<sup>2</sup>/t;

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(F = VRS)$$
$$F = 2.635 \times (1 - 0,18) - (900 + 0,15 (900 + F)) \Rightarrow$$
$$1,15F = 2.600 \times 0,82 - (900 + 0,15 \times 900) \Rightarrow$$

$$F = \left( \frac{2635 \times 0,82}{1,15} \right) - \left( \frac{900 \times 1,15}{1,15} \right) \Rightarrow$$

$$F = \left( \frac{2.635 \times 0,82}{1,15} \right) - 900 = 978,87 \text{ €/m}^2(t)$$

$$K = 3,5125 (978,87 / 278,68)$$

#### **RP-B4, RP-B5, RP-B6 y RP-B7**

(Parcelas de vivienda en bloque con superficies construidas medias de vivienda inferiores a 90 m<sup>2</sup>(t)).

RP-B4y RP-B5: superficie construida media: 2.429 m<sup>2</sup>(t)/28 viv = 86,75 m<sup>2</sup>(t).

RP-B6 y RP-B7 : superficie construida media: 2779 m<sup>2</sup>(t)/32 viv = 86,84 m<sup>2</sup>(t).

Partimos de un valor medio en venta del m<sup>2</sup> construido de vivienda 2.675 €, tomamos como "beneficio neto" del promotor (el mínimo establecido en la Norma ECO 805/2003) el 18% (0,18 en tanto por uno) y como coste de construcción 900 €/m<sup>2</sup>/t;

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(F=VRS)$$

$$F = 2.675 \times (1 - 0,18) - (900 + 0,15 (900 + F)) \Rightarrow$$

$$1,15F = 2.675 \times 0,82 - (900 + 0,15 \times 900) \Rightarrow$$

$$F = \left( \frac{2.675 \times 0,82}{1,15} \right) - \left( \frac{900 \times 1,15}{1,15} \right) \Rightarrow$$

$$F = \left( \frac{2.675 \times 0,82}{1,15} \right) - 900 = 1007,39 \text{ €/m}^2(t)$$

$$K = 3,6149 (1007,39 / 278,68)$$

#### **RD-4 y RD-5**

(Parcelas de viviendas adosadas)

Estas parcelas si bien no van a ser objeto de nueva adjudicación se homogenizan a los efectos de establecer un correcto reparto de la nueva edificabilidad ordenada. En el caso de la parcela RD-5 solo se homogeneizará la parte de techo de la misma no vinculado al convenio de realojo, es decir 92 m<sup>2</sup>(t)).

Partimos de un valor medio en venta del m<sup>2</sup> construido de vivienda (incluido bajo rasante) de 2.700 €, tomamos como "beneficio neto" del promotor (el mínimo establecido en la Norma ECO 805/2003) el 18% (0,18 en tanto por uno) y como coste de construcción 1000 €/m<sup>2</sup>/t;

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(F=VRS)$$

$$F = 2.700 \times (1 - 0,18) - (1000 + 0,15 (1000 + F)) \Rightarrow$$

$$1,15F = 2.700 \times 0,82 - (1000 + 0,15 \times 1000) \Rightarrow$$

$$F = \left( \frac{2.700 \times 0,82}{1,15} \right) - \left( \frac{1000 \times 1,15}{1,15} \right) \Rightarrow$$

$$F = \left( \frac{2.700 \times 0,82}{1,15} \right) - 1000 = 925,22 \text{ €/m}^2(t) \Rightarrow$$
$$K = 3,3200 (925,22 / 278,68)$$

## RU-2

(Parcela bifamiliar)

Partimos de un valor medio en venta del m<sup>2</sup> construido de vivienda (incluyendo bajo reasante) de 2.900 €, tomamos como "beneficio neto" del promotor (el mínimo establecido en la Norma ECO 805/2003) el 18% (0,18 en tanto por uno) y como coste de construcción 1100 €/m<sup>2</sup>/t;

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(F=VRS)$$
$$F = 2.900 \times (1 - 0,18) - (1100 + 0,15 (1100 + F)) \Rightarrow$$
$$1,15F = 2.900 \times 0,82 - (1100 + 0,15 \times 1100) \Rightarrow$$
$$F = \left( \frac{2.900 \times 0,82}{1,15} \right) - \left( \frac{1100 \times 1,15}{1,15} \right) \Rightarrow$$
$$F = \left( \frac{2.900 \times 0,82}{1,15} \right) - 1100 = 967,83 \text{ €/m}^2(t)$$
$$K = 3,4729 (967,83 / 278,68)$$

- Valor de repercusión de uso comercial en parcela residencial

Hemos bajado los valores de venta y construcción que establecía el PAU porque los consideramos excesivos.

Partimos de un valor medio en venta del m<sup>2</sup> construido de local comercial 1.450 €, tomamos como "beneficio neto" del promotor (el mínimo establecido en la Norma ECO 805/2003) el 24% (0,24 en tanto por uno) y como coste de construcción 350 €/m<sup>2</sup>/t;

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(F=VRS)$$
$$F = 1.450 \times (1 - 0,24) - (350 + 0,15 (350 + F)) \Rightarrow$$
$$1,15F = 1.450 \times 0,76 - (350 + 0,15 \times 350) \Rightarrow$$
$$F = \left( \frac{1.450 \times 0,76}{1,15} \right) - \left( \frac{350 \times 1,15}{1,15} \right) \Rightarrow$$
$$F = \left( \frac{1.450 \times 0,76}{1,15} \right) - 350 = 608,26 \text{ €/m}^2(t)$$
$$K = 2,1826 (608,26 / 278,68)$$

- **Cálculo de los coeficientes bajo rasante**

Cálculo del coeficiente del anejo de VPO:

$$VRS = 1629,31 / 1,1 \times 0,4 \times 0,2 = 118,49 \text{ m}^2/\text{t}$$

$$K = 0,4251 (118,49 / 278,68,13)$$

Cálculo del coeficiente del anejo de VPTMRE:

$$VRS = 2.715,49 / 1,1 \times 0,28 \times 0,25 = 172,80 \text{ m}^2/\text{t}$$

$$K = 0,62 (172,80 / 278,68)$$

- **Cálculo del coeficiente del anejo de vivienda libre en bloque (parcelas RP-B)**

Partimos de un valor medio en venta del m<sup>2</sup> construido de 800 €, tomamos como "beneficio neto" del promotor (el mínimo establecido en la Norma ECO 805/2003) el 20% (0,20 en tanto por uno) y como coste de construcción 350 €/m<sup>2</sup>/t;

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$(F = VRS)$$

$$F = 800 \times (1 - 0,20) - (350 + 0,15 (350 + F)) \Rightarrow$$

$$1,15F = 800 \times 0,80 - (350 + 0,15 \times 350) \Rightarrow$$

$$F = \left( \frac{800 \times 0,80}{1,15} \right) - \left( \frac{350 \times 1,15}{1,15} \right) \Rightarrow$$

$$F = \left( \frac{800 \times 0,80}{1,15} \right) - 350 = 206,52 \text{ €/m}^2(\text{t}) \Rightarrow$$

$$K = 0,7411 (206,52 / 278,68) \Rightarrow$$

### COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

TIPOLOGÍA	COEFICIENTE
SOBRE RASANTE	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (RP-A)	1*
VIVIENDA DE REGIMEN TASADO (RP-C)	2,1194
VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE (RP-B1, B2 Y B3)	3,5125
VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE (RP-B4, B5, B6, B7)	3,6149
VIV. LIBRE ADOSADA (RD-4 Y RD-5)	3,3200
PARCELA BIFAMILIAR (RU-2)	3,4729
COMERCIAL	2,1826
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO	1
BAJO RASANTE	
B/R VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL	0,4251
B/R VIVIENDA DE REGIMEN TASADO	0,62
B/R VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE	0,7411

\*Dada la irrelevante diferencia entre los coeficientes de las diferentes parcelas de VPO se opta por establecer un único coeficiente para esta tipología (K= 1,005; 1,016; 1,013 y 1,014)

### 3.2.3.-ESTABLECIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

De la aplicación de los coeficientes señalados a la superficie construida asignada a cada una de las calificaciones pormenorizadas resulta la superficie total construida de uso lucrativo (edificabilidad ponderada) referido al uso característico (PR-A Residencial Colectiva en parcela VPO).

**CUADRO PARCELAS QUE ENTRAN EN EL REPARTO**

PARCELA	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	Nº VIV.	m2/t viv.	m2/t terciario	nº garajes	m2/t garaje	HOMOGENEIZADO	
RP-A1	3.167,94	VPO	62	5.259,5	216,5	77	3.167,94	7.078,72419	7.078,72
RP-A2	1.646,2	VPO	30	2.521,5	216,5	39	1.646,2	3.693,83252	3.693,83
RP-A3	3.484	VPO	64	6.144		86	3.484	7.625,0484	7.625,05
RP-A4	3.484	VPO	64	6.144		86	3.484	7.625,0484	7.625,05
RP-A5	1.943	VPO	32	2.932		43	3.082	4.242,1582	4.242,16
RP-A6	2.929	VPO	48	4.398		65	4.646	6.373,0146	6.373,01
RP-A7	1.645	VPO	32	2.630		40	1.608	3.313,5608	3.313,56
RP-A8	1.645	VPO	32	2.630		40	1.608	3.313,5608	3.313,56
RP-A9	2.191,06	VPO	16	2.630		40	1.608	3.313,5608	3.313,56
RP-B1	2.018,61	VL	32	3.284		48	3.203,22	13.908,9563	13.908,96
RP-B2	1.080,21	VL	16	1.642		24	1.710,42	7.035,11726	7.035,12
RP-B3	1.402,04	VL	24	2.313		30	999,41	8.865,07525	8.865,08
RP-B4	1.507	VL	28	2.429	683,5	44	1.770	11.584,1462	11.584,15
RP-B5	1.518	VL	28	2.429	683,5	44	1.770	11.584,1462	11.584,15
RP-B6	1.815,02	VL	32	2.779		40	1.516	11.169,3147	11.169,31
RP-B7	1.828,5	VL	32	2.779		40	1.516	11.169,3147	11.169,31
RP-C1	963,64	VT	16	1.310		20	633	3.168,874	3.168,87
RD-4	2.371	VL ADOSADA	13	1.980		34	1.410	6.573,6	6.573,60
RD-5	998,5	VL ADOSADA	3	92(*)		7		305,44	305,44
RU-2	593,38	VL BIFAMIL	2	368		6	315	1.278,0272	1.278,03
								<b>133.220,521</b>	<b>133.220,52</b>

(\*) NOTA: Se homogeneízan los m<sup>2</sup>/t que exceden de la obligación de realojo.

K (VPO) =1

K (VT) = 2,1194

K (VL) (RP-B1, B2, B3) = 3,5125

K (VL) (RP-B4, B5, B6, B7) = 3,6149

K (VL) (RD-4, RD-5) = 3,32

K (VL) (RU-2) = 3,4729

K (C) = 2,1826

K (Garaje VPO) = 0,4251

K (Garaje VT) = 0,62

K (Garaje VL) = 0,7411

Por tanto y teniendo en cuenta la superficie total de la Unidad de Ejecución que representa 119.384,36 m<sup>2</sup>, la edificabilidad ponderada representa:

$$\text{Edificabilidad ponderada} = \frac{133.220,52 \text{ m}^2 / \text{t(H)}}{119.384,36} = 1,1159 \text{ m}^2 / \text{t(H)}$$

### 3.2.4.-DEFINICIÓN DE TIPOS DE ACTUACIÓN

Se mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución que representa 119.384,36 m<sup>2</sup> y el sistema de actuación, que es el de Concertación.

La Unidad de Ejecución tiene que costear la obtención del suelo de las actuaciones de dotación pública Piketa Zaharra y Beliz, lo que ya se ha cumplimentado con la aprobación del primitivo Proyecto de Reparcelación y Convenios de Realajo, y ejecutar las obras de conexión viaria previstas.

Se incluye ahora el costeamiento de la rotonda de la Avenida de Elizatxo y la participación en el costeamiento de la nueva central eléctrica en Txenperenea, pues la subestación de Larraundi no tiene capacidad para el suministro del Sector.

### 3.2.5.-DERRIBOS Y REALOJOS

No se modifica el capítulo de derribos y realojos del primitivo Plan Parcial, habiéndose suscrito ya los Convenios de Realajo, y su secuencia no se altera.

### 3.2.6.-PLAZOS DEL PROYECTO DE GESTIÓN

- MODIFICACIÓN DEL PAU

Se prevé su aprobación inicial en septiembre de 2011. La aprobación definitiva a finales de noviembre.

- MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

....Se prevé su aprobación inicial en septiembre de 2011 y la aprobación definitiva en diciembre de 2011.

- MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Se prevé su aprobación inicial en octubre de 2011 y la aprobación definitiva en diciembre de 2011.

### 3.2.7.-PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

#### 5.1.1. Descripción General

Se ha previsto la realización de las obras de urbanización y edificación en fases de trabajo y en correspondencia con la complejidad de las obras a ejecutar. Asimismo, a la hora de planificar la ejecución, se ha considerado el criterio de minimizar los realojos transitorios, así como los plazos para la realización de los realojos definitivos.

Las fases de trabajo previstas son las siguientes:

- FASE I:

En esta fase se contempla la ejecución de los trabajos referidos a los desvíos definitivos de las redes principales existentes, y que conllevan el derribo de las edificaciones residenciales actualmente sitas en las parcelas 4 y 5. Igualmente se prevé la urbanización de los viarios principales de distribución incluidos en el ámbito.

Asimismo se prevé la construcción de las edificaciones destinadas a los realojos definitivos y de las edificaciones residenciales localizadas al oeste del viario de acceso al ámbito.

Actualmente esta fase se encuentra en construcción.

- **FASE 2:**

En esta fase se contempla el realojo definitivo de los ocupantes de las edificaciones declaradas fuera de ordenación, la ejecución definitiva y enlace de los viarios de acceso y distribución, así como la urbanización y preparación de los espacios públicos, zonas verdes y parcelas dotacionales definidas.

Asimismo se contempla la edificación de las parcelas residenciales RP-A, RP-B y RP-C , a excepción de las ya contempladas en la fase anterior.

Para la ejecución de los trabajos de la fase 2 se prevé un plazo de 7 meses, este plazo sería sin tener en cuenta los trabajos de edificación.

### 5.1.2. Programa detallado de la ejecución de las obras de urbanización y edificación en el ámbito de Oinaurre

- **DESCRIPCIÓN FASE 1.-**

La Fase 1 de urbanización está actualmente en proceso de ejecución

- **DESCRIPCIÓN FASE 2.**

Etapa 1

Se procede al cierre y seguridad de la calle Zapatainzabala y la calle Belitz antes de proceder al derribo de las edificaciones Zapatainzabala Nº 8 y Belitz Nº 20.

Finalizados los derribos se comienza con los trabajos de movimiento de tierras correspondientes a los rellenos 5 y 6 y a la excavación 4.

Al comienzo de esta fase las excavación 1 ya se ha ejecutado en gran parte a falta de la zona deportiva. Los movimientos de tierra en esta fase también comprenden los rellenos 4, 5, 6 y 7.

Para poder realizar el relleno 4 son necesarios los muros 3 y 5, y para ejecutar el relleno 5 es necesario el muro 4.

Para ejecutar el relleno 5 es indispensable la finalización del muro 3B. Acabado el relleno se comienza con la primera fase del muro 4.

Antes de finalizar el muro 4 y una vez realizados los movimientos de tierras se han tenido que ejecutar las canalizaciones de saneamiento y pluviales que discurren por el Eje 3 y por la calles Belitz para proceder a conexión y al desvío definitivo de las conducciones de saneamiento y pluviales que discurren por la calle Zapatainzabala.

Realizadas estas conexiones finaliza la construcción de muro 4 y de las explanaciones del eje 3 conexión Belitz y del Eje 8.

Al comienzo de la etapa las explanaciones de las parcelas RP-B3, RP-A7, RP-A8, RP-A9, RP-C1, AD , RU-2 Y RU-1, así como las explanaciones de las parcelas RP-B4, RP-B5, RP-B6, RP-B7 Y EA ya están ejecutadas por lo que se puede proceder a los trabajos de edificación de dichas parcelas.

Etapa 2

La etapa comienza con la finalización de la del Eje 3 y del Eje 8.

Esta etapa sólo comprende la ejecución de la explanada mejorada en los ejes 3, 8 y la calle Belitz en la zona afectada.

Etapa 3

Ejecutada la explanada mejorada se colocan los diversos servicios y posteriormente la base granular y el aglomerado del Eje 3 y de la calle Belitz así como el solado y adoquinado del Eje 8 y los diversos trabajos necesarios para finalizar dichos viales.



En esta etapa también se incluye la ejecución de la zona deportiva.

Colocado el mobiliario urbano, implantada la jardinería y ejecutados los acabados superficiales y los remates se da por concluida la actividad de urbanización de todo el Ámbito.

### 3.2.8.-CESIONES AL AYUNTAMIENTO Y FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

En el Proyecto de Reparcelación aprobado ya se cedió al Ayuntamiento de IRUN el 15% de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización (que se concreta en las parcelas PR-A3, PR-A4 y E) y los terrenos destinados por el planeamiento a reservas y dotaciones públicas.

Como quiera que con la Modificación del Plan Parcial se produce un incremento de la edificabilidad urbanística y que además como consecuencia de la alteración de los coeficientes de ponderación (para adecuarlos a la realidad del mercado) se produce una modificación también de la edificabilidad ponderada, la modificación del Proyecto de Reparcelación ajustará el cálculo de la cesión del 15% de la edificabilidad aplicando los nuevos coeficientes, y concretando las cesiones adicionales al Ayuntamiento para alcanzar el 15% libre de cargas de urbanización.

Se procurará, en la medida de lo posible, que la adjudicación de parcelas se concrete en vivienda sometida a algún régimen de protección.

El primitivo Proyecto de Reparcelación adjudicó al Ayuntamiento en concepto de cesión del 15% las parcelas RP-A3, RP-A4 (destinadas a VPO) y la parcela E (Equipamiento escolar privado).

A los efectos de la adjudicación y en general del proceso de equidistribución se tendrán en cuenta los coeficientes reseñados en el presente documento, que podrán ser ajustados en el Proyecto de Reparcelación (Modificación).

A los efectos de la consideración de las cargas urbanísticas, no se alteran las determinaciones del PAU aprobado salvedad hecha de la inclusión de los siguientes elementos.

- Participación en la nueva estación eléctrica de Txenperenea.
- Honorarios de la Modificación del PGOU, Modificación del Plan Parcial, Modificación del PAU y Modificación del Proyecto de Reparcelación.

2011ko Abendua, Donostia - San Sebastián, Diciembre de 2011

Patxi Gastaminza, Arquitecto

José María Abad, Abogado

Ane Uranga, I.C.C.P. y Lda. en Ciencias Ambientales

Mikel Landa, I.C.C.P

DOCUMENTO C:  
PLANOS

**ÍNDICE:**

<b>I.- INFORMACIÓN</b>	<b>2</b>
<b>II.- DETERMINACIONES JURÍDICO- URBANÍSTICAS</b>	<b>2</b>
<b>III.- DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANISTICAS</b>	<b>2</b>

A continuación se adjunta la relación de planos que definen el presente Programa de Actuación Urbanizadora:

### **I.- INFORMACIÓN**

I.1.- PARCELARIO. ESTADO ACTUAL	1:2.000
I.2. PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN	
I.2.1.- PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN: Zonificación Pormenorizada	1:2.000
I.2.2.- PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN: Gestión Urbanística y Ejecución	1:2.000
I.2.3.- PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN: Ordenación Propuesta	1:2.000

### **II.- DETERMINACIONES JURÍDICO- URBANÍSTICAS**

II.1.- PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	1:2.000
--	---------

### **III.- DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS**

III.1 INFORMACIÓN	
III.1.1 SITUACIÓN	
III.1.2 ESTADO INICIAL: TOPOGRÁFICO	1:1.000
III.1.3 PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN: ORDENACIÓN GENERAL PLAN PARCIAL	1:1.000
III.1.4 SERVICIOS EXISTENTES	
III.1.4.1 ESTADO ACTUAL: RED DE PLUVIALES, FECALES Y ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:1.000
III.1.4.2 ESTADO ACTUAL: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELECOMUNICACIONES, GAS Y ALUMBRADO PÚBLICO	1:1.000
III.2 DEMOLICIONES Y DERRIBOS	
III.2.1 PLANTA GENERAL DE DEMOLICIONES	1:1.000
III.3. PLANTAS DE DEFINICIÓN	
III.3.1 PLANTA GENERAL:	
III.3.1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN AVDA. ELIZATXO	1:1.000
III.3.1.2 PLANTA GENERAL DE ORDENACIÓN	1:1.000
III.3.1.3 PLANTA GENERAL DE DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	1:1.000
III.3.2 MOVIMIENTO DE TIERRAS:	
III.3.2.1 PLANTA DE MOVIMIENTO DE TIERRAS: SUPERPUESTO CON ESTADO INICIAL	1:1.000
III.3.2.2 PLANTA Y PERFILES TRANSVERSALES DE MOVIMIENTO DE TIERRAS	
III.3.2.2.1 PLANTA DE PERFILES	1:1000
III.3.2.2.2 PERFILES TRANVERSALES 1	1:1000
III.3.2.2.3 PERFILES TRANVERSALES 2	1:1000
III.4 MUROS Y OBRAS DE FÁBRICA	
III.4.1 PLANTA GENERAL DE DEFINICIÓN DE MUROS Y OBRAS DE FÁBRICA	1:1.000
III.4.2 DETALLES DE PLANTA, ALZADOS Y PERFILES:	
III.4.2.1 MURO 1	VARIAS
III.4.2.2 MURO 2	VARIAS
III.4.2.3 MURO 3	
III.4.2.3.1 MURO 3A	VARIAS

III.4.2.3.2 MURO 3B	VARIAS
III.4.2.3.3 MURO 3C	VARIAS
III.4.2.4 MURO 4	VARIAS
III.4.2.5 MURO 5	VARIAS
III.4.2.6 MURO 6	VARIAS
III.4.2.7 MURO 11	VARIAS
III.5 RED VIARIA	
III.5.1 RED VIARIA: PLANTA GENERAL Y DEFINICIÓN	1:1.000
III.5.2 RED VIARIA: SECCIONES	
III.5.2.1 SECCIÓN EJE AV. ELIZATXO	1:100
III.5.2.2 SECCIÓN EJE 1	1:100
III.5.2.3 SECCIONES EJE 2 Y CAMINOS DEPÓSITO Y LEGARREA	1:100
III.5.2.4 SECCIONES EJES 3 Y 4	1:100
III.5.2.5 SECCIONES EJES 5, 6, 7 Y 8	1:100
III.6 RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES	
III.6.1 RED DE PLUVIALES: PLANTA	1:1.000
III.7 RED DE SANEAMIENTO DE FECALES	
III.7.1 RED DE FECALES: PLANTA	1:1.000
III.8 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	
III.8.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA: PLANTA	1:1.000
III.9 RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	
III.9.1 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: PLANTA	1:1.000
III.10 RED DE SUMINISTRO DE GAS	
III.10.1 RED DE GAS: PLANTA	1:1.000
III.11 RED DE TELECOMUNICACIONES	
III.11.1 RED DE TELECOMUNICACIONES: PLANTA	1:1.000
III.12 RED DE ALUMBRADO Y SEMAFORIZACIÓN	
III.11.1 RED DE ALUMBRADO Y SEMAFORIZACIÓN: PLANTA	1:1.000
III.13 COORDINACIÓN DE SERVICIOS	
III.13.1 COORDINACIÓN DE SERVICIOS: PLANTA	1:1.000
III.13.2 COORDINACIÓN DE SERVICIOS: SECCIONES TIPO	
III.13.2.1 SECCION EJE 1	1:100
III.13.2.2 SECCIÓN EJE 2	1:50
III.13.2.3 SECCIÓN EJE 3	1:75
III.13.2.4 SECCIÓN EJE 4	1:50
III.13.2.5 SECCIÓN EJE 5	1:50
III.13.2.6 SECCIÓN AVDA. ELIZATXO	1:75
III.13.2.7 SECCIÓN EJES 7 Y 8	1:50
III.14 PAVIMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	
III.14.1 PAVIMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO: PLANTA	1:1.000
III.14.2 PAVIMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO: SECCIONES	
III.14.2.1 SECCIÓN EJE 1	1:100

III.14.2.2 SECCION EJE 2	1:100
III.14.2.3 SECCION EJE 3	1:100
III.14.2.4 SECCION AVDA ELIZATXO	1:100
III.14.2.5 SECCION EJES 4 Y 5	1:100
III.14.2.6 SECCION EJES 4 Y 5	1:100

DOCUMENTO E:  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

**ÍNDICE:**

<b>1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA URBANIZACIÓN</b>	<b>2</b>
<b>2. COSTE DE INDEMNIZACIONES Y DERRIBOS</b>	<b>2</b>
<b>3. REPERCUSIÓN UNITARIA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>2</b>



## 6. ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA URBANIZACIÓN

Resumen de presupuesto por capítulos:ç

• Demoliciones	56,295.89 €
• Movimiento de tierras	2,305,430.30 €
• Muros, estructuras y obras de fábrica	722,544.56 €
• Escaleras	103,348.38 €
• Aguas pluviales	1,138,094.42 €
• Aguas fecales	342,915.27 €
• Abastecimiento de agua	668,123.65 €
• Gas	66,682.21 €
• Energía eléctrica	1,045,013.30 €
• Telecomunicaciones	96,092.92 €
• Alumbrado público y semaforización	411,325.23 €
• Afirmado	1,267,501.10 €
• Pavimentos y chapados	1,341,523.32 €
• Mobiliario urbano	503,089.59 €
• Señalización	51,238.04 €
• Jardinería	357,971.42 €
• Estudio de seguridad y salud	192,158.90 €
• Estudio de gestión de residuos	120,730.38 €
• Paseo Elizatxo y colegio monjas	326,194.08 €
• <b>Total presupuesto de ejecución material</b>	<b>11.116.272,89 €</b>
• SUMA DE G.G. Y B.I.	2.112.091,85€
• <b>Total presupuesto ejecución por contrata</b>	<b>13.228.364,74 €</b>
• <b>Centro de Transformación en la parcela de Txenperenea</b>	<b>393.204 €</b>

## 7. COSTE DE INDEMNIZACIONES Y DERRIBOS

Se contemplan los siguientes costes referidos a derribos, traslados, y edificación de viviendas destinadas a realojo:

• Coste de traslados: Realojos, traslados, alquileres temporales	40.000,00 €
• Coste de edificación de viviendas de realojo 717,55 m <sup>2</sup> x 1.090,00 euros	782.130,00 €
• <b>Total Indemnizaciones (sin IVA)</b>	<b>822.130,00 €</b>

## 8. REPERCUSIÓN UNITARIA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Las superficies construidas definidas por la Modificación nº2 del Plan Parcial en trámite, una vez descontadas las superficies construidas destinadas a realojos y referidas a las edificaciones que se consolidan son las siguientes:

- "RP-A" Residencial Colectiva en Parcela – VPO (RGO-RE) .....	35.289m <sup>2</sup> (t)
- "RP-B" Residencial Colectiva en Parcela .....	17.655 m <sup>2</sup> (t)
- "RP-C" Residencial Colectiva en Parcela – VPT (RGT) .....	1.310m <sup>2</sup> (t)
- "RD" Residencial Unifamiliar Adosada .....	2.440m <sup>2</sup> (t)
- "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela .....	1.104m <sup>2</sup> (t)
- Terciario Comercial en "RP-A" y "RP-B" .....	1.800m <sup>2</sup> (t)
- "EJ" Equipamiento Deportivo Privado .....	973m <sup>2</sup> (t)

- "EP" Equipamiento Escolar Privado ..... 600m<sup>2</sup>(t)

Superficie Construida sobre rasante (residencial y comercial)

(descontando realojos y consolidados) ..... 60.600m<sup>2</sup>(t)

De la aplicación de los coeficientes señalados a la superficie construida asignada a cada una de las calificaciones pormenorizadas resulta la superficie total construida de uso lucrativo (edificabilidad ponderada) referido al uso característico (PR-A Residencial Colectiva en parcela VPO):

Superficie Construida Total Ponderada ..... 133.220,52 m<sup>2</sup> uc

El total de gastos referidos a la urbanización general es resultado de sumar los referidos a la urbanización concreta, así como los referidos a indemnizaciones y derribos. Aplicando este total sobre la superficie total ponderada destinada a la venta, obtenemos la repercusión por m<sup>2</sup> ponderado:

• Total Presupuesto Urbanización	13.228.364,74 €
• Total Indemnizaciones	822.130,00 €
• Total C.T Txeperenea	393.204 €
• Total Urbanización General	14.443.698,74 €
• <b>Repercusión por m<sup>2</sup> ponderado (descontada la cesión)</b>	
• 14.443.698,74 € / 133.220,52 x 0,85 m <sup>2</sup> u ("RP-A")	<b>127,55 €/m<sup>2</sup></b>

2011ko Abendua, Donostia - San Sebastián, Diciembre de 2011

Patxi Gastaminza, Arquitecto

José María Abad, Abogado

Ane Uranga, I.C.C.P. y Lda. en Ciencias Ambientales

Mikel Landa, I.C.C.P