

EQUIPO TÉCNICO:

Contenido jurídico-urbanístico:

Patxi Gastaminza Santacoloma, arquitecto
Jose María Abad Urruzola, 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:

0. TRAMITACION

0.1 ESTADO TRAMITACION

0.2 MODIFICACIONES DE LA DOCUMENTACION APROBADA INICIALMENTE

1. INTRODUCCIÓN

5

1.1. REDACTOR Y PROMOTOR

5

1.2. ANTECEDENTES Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

5

1.3. OBJETO

6

2. CONTENIDO MATERIAL DEL DOCUMENTO

7

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

7

3.1 REFERENTE A LA URBANIZACIÓN: CONTENIDO TÉCNICO

7

3.2 REFERENTE A LAS DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

8

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

0. TRAMITACION.

0.1 ESTADO TRAMITACION

El Ayuntamiento-Pleno, el 28 de diciembre de 2.011, aprobó definitivamente la *Modificación nº 2 de Plan Parcial del sector Oñaurre*, planeamiento de desarrollo que justifica la tramitación del presente documento.

Y, mediante Resolución de Alcaldía de fecha 26 de diciembre de 2.011, se aprobó inicialmente la presente *Modificación nº 2 del Programa de Actuación Urbanizadora del sector Oñaurre*, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. *Se superficiará la Unidad de Ejecución conforme a la definición del sector Oñaurre recogida en la Modificación n.º 2 del Plan Parcial.*
2. *Se detallarán las circunstancias en las que queda el Convenio de Realojo aprobado en la actual parcela RU-1B (futura RU-1) y que, incluido en el Proyecto de Reparcelación vigente y elevado a escritura pública, deberá ser modificado conforme a la nueva disposición de la parcela de realojo recogida en la Modificación nº 2 del Plan Parcial.*
3. *Se rectificarán los errores referentes a la existencia de edificabilidad de carácter lucrativo en el equipamiento privado. Asimismo, se revisará el coeficiente de ponderación de repercusión de la parcela RU-2, producto inmobiliario especialmente castigado por la crisis económico-financiera.*
4. *Y en relación con el total de las cargas de urbanización que soporta la UE:*
 - a) *Se cuantificará la obra en función de las fases de urbanización, incluyendo los datos sobre la obra de urbanización que ya ha sido liquidada.*
 - b) *Se recogerán las partidas que ha de asumir la UE; esto es, la cuantía de la aportación a la nueva Subestación Eléctrica que debe corregirse, y la obra de la Avda. Elizatxo y el costo de los honorarios de elaboración de los documentos relacionados con el Δ de edificabilidad.*
5. *Se deberá proyectar una solución más rebajada en la cabecera del muro 3-A, teniendo en cuenta la nueva disposición en planta de la Parcela RU-1 en la Modificación nº 2 de Plan Parcial y su reciente replanteo in situ.*
6. *Se revisarán los plazos para la gestión y se programarán en tiempo (meses y año) los relativos a la ejecución de la obra de urbanización.*

0.2 MODIFICACIONES DE LA DOCUMENTACION APROBADA INICIALMENTE

A). MODIFICACIONES CONSECUENCIA DEL CONDICIONADO:

Se ha elaborado este nuevo documento de Texto Refundido que sustituye al que obtuvo la aprobación inicial y da respuesta al condicionado:

- 1) La superficie de la Unidad de Ejecución del sector Oñaurre es de 119.361,62 m² tal y como recoge la Modificación n.º 2 del Plan Parcial.
- 2) Se recogen las circunstancias que proceden en la parcela de Realojo RU-1 en el epígrafe 3.2.5 Realojos de la Memoria (pág. 19).
- 3) Se han subsanado los errores sobre el equipamiento privado y revisados todos coeficientes de ponderación, incluyendo el de la parcela bifamiliar RU-2.
- 4) Las cargas que soporta la U.E se detallan en el actual documento de la 2ª Modificación del Programa de actuación urbanizadora, concretamente en el apartado E "Estudio de viabilidad económico financiera":

- a. Se cuantifica la obra en función de las fases de urbanización, incluyendo los datos sobre la obra de urbanización que ya ha sido liquidada. (pág. 2) del Documento E "Estudio de Viabilidad Económico Financiera".
 - b. En el Documento E "Estudio de Viabilidad Económico Financiera", se recoge separadamente las partidas que ha de asumir la UE; esto es, la cuantía de la aportación a la nueva Subestación Eléctrica, la obra de la Avda. Elizatxo (incluido en una partida independiente en el resumen de presupuesto de las obras de urbanización, pág. 2 del Documento E) y el costo de los honorarios de elaboración de los documentos relacionados con el Δ de edificabilidad.
- 5) Se modifica el Muro 3, suavizando la geometría de la cota de coronación de la parcela RU-1.
 - 6) Se han revisado los plazos para la gestión y programado en tiempo (meses y año) los relativos a la ejecución de la obra de urbanización, en el epígrafe 3.2.7.2 Programa detallado de la ejecución de las obras de urbanización y edificación (pág. 20).

B) MODIFICACIONES CONSECUENCIA DE LA RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES:

La propuesta de Programa fue difundida en la página web oficial del Ayuntamiento y sometido el expediente a exposición pública, tras la publicación del acuerdo en el Diario Vasco y en el BOG (16/1/2.012), periodo que concluyó habiéndose presentado 5 escritos.

Y tras analizar el contenido de las alegaciones, se ha elaborado este Texto Refundido teniendo presente parte de lo allí manifestado.

Así, se ha procedido a una nueva valoración de las edificabilidades lucrativas ordenadas, revisando a su vez, los coeficientes de ponderación conforme al vigente marco normativo en materia de valoraciones: *RD 1492/2011 de Reglamento de Valoraciones (BOE 9/11/2011)*.

Y ello, sin perjuicio de que el documento competente para el establecimiento definitivo de los citados coeficientes es el correspondiente nuevo *Proyecto de Reparcelación*.

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 "Oñaurre", 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 "OÑAURRE", 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 "OÑAURRE" 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 definitivamente en sesión plenaria de 19-9-2011, 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 aprobó, el 28 de diciembre de 2011, la Modificación nº 2 del Plan Parcial en el Sector 6.2.01 "OÑAURRE", 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 m2/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 m2 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 OÑAURRE situadas en la parte alta.

Ello no obstante, la Modificación del Plan Parcial (2ª Modificación) abarca todo el sector, con una superficie de 119.361,62 m², 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.

Categorización del suelo

La totalidad del suelo del Sector OÑAURRE 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 Reallojo en caso de afectar a vivienda).

Unidad y Sistema de Actuación

Se define la Unidad de Ejecución conforme a la redelimitación que sobre el sector efectuó de la Modificación nº 2 de Plan Parcial (sin los terrenos adscritos), documento que redujo la superficie del área de actuación integrada en 22,74 m²s (de 119.384,36 m²s a 119.361,62 m²s). Ello en base a la resolución a una alegación a dicho planeamiento pormenorizado, que obligaba a un ajuste en el encuentro del sector Oñaurre con el borde construido de la ciudad jardín.

Por tanto, se modifica la superficie de la UE respecto al PAU y Proyecto de Reparcelación aprobados.

La superficie de la UE es de 119.361,62 m²s.

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

El Ayuntamiento-Pleno, el 28 de diciembre de 2.011, aprobó definitivamente la *Modificación nº 2 de Plan Parcial del sector Oñaurre*, planeamiento de desarrollo que justifica la tramitación del presente documento. 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 nº2 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 ASPECTOS DEL VIGENTE PAU QUE SE MODIFICAN

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 Oñaurre con el trazado propio propuesto en el ámbito colindante de Txenperenea. 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 3,50 m, una isleta de 1,5 m de anchura, y zona de aparcamiento en línea de 2,20 m delimitadas por jardín de 2,20 y 2,40 metros a cada lado de la misma. En una de las aceras se incorpora el bidegorri entre el jardín y la acera peatonal de 3,50 y 4,00 metros.
- La modificación del PP define al inicio del Eje 3 una zona 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.
- 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.

3.2 REFERENTE A LAS DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

3.2.1.- ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Se remite al Documento D: plano Parcelario + relación de Titulares.

3.2.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

No se modifica el capítulo de usos y edificaciones existentes del primitivo Programa de Actuación Urbanística.

3.3.1.-ACTUALIZACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

La modificación del Plan Parcial (2ª Modificación) 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
RP-A	16.654,14	300 (VPO)	27.399,00	433,00	396 (GPO)	19.510,14
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
RP-B	3.098,82	48 (VL)	4.926,00	0,00	72 (GL)	4.913,64
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
RD	3.369,50	16 (VL)	2.440,00	0,00	41 (GL)	1.980,00
RU-16	623,33	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	337,81
RU-19	209,57	-,- -,-	-,-	-,-	-,- -,-	-,-
RU	832,90	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	337,81
TOTAL CONSOLIDADAS	23.955,36	366 (VIV)	35.133,00	433,00	515 (GAR)	26.741,59
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
RP-A	5.375,31	96 (VPO)	7.890,00	0,00	122 (GPO)	4.442,00
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
RP-B	7.925,06	144 (VL)	12.729,00	1.367,00	186 (GL)	7.751,41
RP-C1	963,64	16 (VT)	1.310,00	0,00	22 (GT)	763,00
RP-C	963,64	16 (VT)	1.310,00	0,00	22 (GT)	763,00
RU-1	751,25	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
RU	3.796,54	10 (VL)	1.738,00	0,00	26 (GL)	630,00
LK-1	70,50	-,- -,-	-,-	-,-	-,- -,-	18,00
LK-2	70,50	-,- -,-	-,-	-,-	-,- -,-	18,00
LK-3	145,55	-,- -,-	-,-	-,-	-,- -,-	36,00
LK (Garaje bajo espacio libre)	286,55	-,- -,-	-,-	-,-	-,- -,-	72,00
TOTAL NUEVAS	18.347,10	266 (VIV)	23.667,00	1.367,00	356 (GAR)	13.658,41
TOTALES CONS + NUEVAS	42.302,46	632 (VIV)	58.800,00	1.800,00	871 (GAR)	40.400,00
TOTALES CONS + NO CONS	45.333,84	436 (VIV)	47.863,00	433,00	711 (GAR)	34.784,84
DIFERENCIA	-3.031,88	196 (VIV)	10.937,00	1.367,00	160 (GAR)	5.615,16

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS (art. 83 d) del Reglamento de Gestión Urbanística).

A estos efectos de homogeneización son de aplicación los criterios de **valoración** del art. 24.1 del RDLg 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 por el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, 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 Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, la siguiente:

$$VRS=Vv/K-Vc$$

Siendo:

VRS: valor residual del suelo

Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de uso considerado del producto inmobiliario acabado.

K: coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluido los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, tiene con carácter general un valor de 1,40.

Vc: Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultando de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales, por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios.

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

En cuanto a la determinación del valor de repercusión del uso característico (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 €/m² útil. Conforme a dicha Orden los precios máximos de viviendas de protección oficial se determinan del siguiente modo:

- Los primeros 45 m² útiles: precio base x 1,15
- Desde 45,01 hasta 60 m² útiles: precio base x 1,10
- Desde 60,01 hasta 75 m² útiles: precio base x 1
- Desde 75,01 hasta 90 m² 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 m²(t) (6144 m²(t) /64 viv)

Útil: 73,85 m²(t) (96 m²(t) / 1,3) - ratio de conversión de la normativa catastral -

Los primeros 45 m²(t) x 1629,31 € x 1,15= 84.316,79 €
15 m²(t) x 1629,31 € x 1,10= 26.883,62 €
13,85 m²(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 € m²(t) x 20%= 278,68 € m²(t)

Dado que este es el "uso característico" le damos a este valor el **coeficiente 1**

RP-A1

Superficie media construida: 84,83 m²(t) (5259,5 m²(t) /62 viv)

Útil: 70,41 m²(t) (84,83 m²(t) *0,83) –se utiliza el ratio de conversión que realmente se está ejecutando en esta parcela-

Los primeros 45 m²(t) x 1629,31 € x 1,15= 84316,79 €
15 m²(t) x 1629,31 € x 1,10= 26.883,62 €
10,41 m²(t) x 1629,31 € = 16.961,12 €
TOTAL precio máximo de la vivienda = 128.161,52 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1.510,79 € (128.161,52/84,83), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda de VPO:

VRS = 1510,79 € m²(t) x 20%= 302,16 € m²(t)

K= 1,084 (302,16/278,68)

RP-A2

Superficie media construida: 84,05 m²(t) (2521,5 m²(t) /30 viv)

Útil: 69,76 m²(t) (84,05 m²(t) *0,83) –se utiliza el ratio de conversión que realmente se está ejecutando en esta parcela-

Los primeros 45 m²(t) x 1629,31 € x 1,15= 84.316,79 €
15 m²(t) x 1629,31 € x 1,10= 26.883,62 €
9,76 m²(t) x 1629,31 € = 15.902,07 €
TOTAL precio máximo de la vivienda = 127.102,47 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1512,22 € (127.102,47€/84,05 m²(t)), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda de VPO:

VRS = 1512,22 € m²(t) x 20%= 302,44 € m²(t)

K= 1,085 (302,44/278,68)

RP-A5 y RP-A6

Superficie media construida: 91,63 m²(t) (2.932 m²(t) /32 viv) (4398 m²(t)/48 viv)

Útil: 76,05 m²(t) (91,63 m²(t) *0,83) –se utiliza el ratio de conversión que realmente se está ejecutando en estas parcelas-

Los primeros 45 m²(t) x 1629,31 € x 1,15= 84.316,79 €

15 m²(t) x 1629,31 € x 1,10= 26.883,62 €

15 m²(t) x 1629,31 € = 24.439,65 €

1,05 m²(t) x 1629,31 € x 0,8= 1.368,62 €

TOTAL precio máximo de la vivienda = 137.008,68 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1.495,32 € (137.008,68 €/91,63 m²(t)), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda de VPO:

VRS = 1495,32 € m²(t) x 20%= 299,06 € m²(t)

K= 1,073 (299,06/278,68)

RP-A7, RP-A8 y RP-A9

Superficie media construida: 82,19 m²(t) (2.630 m²(t) /32 viv)

Útil: 63,22 m²(t) (82,19 m²(t) / 1,3) –se utiliza el ratio de conversión de la normativa catastral-

Los primeros 45 m²(t) x 1629,31 € x 1,15= 84.316,79 €

15 m²(t) x 1629,31 € x 1,10= 26.883,62 €

3,22 m²(t) x 1629,31 € = 5246,38 €

TOTAL precio máximo de la vivienda = 116.446,79 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1.416,81 € (116.446,79), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda de VPO:

VRS = 1416,81 € m²(t) x 20%= 283,37 € m²(t)

K= 1,017 (283,37/278,68)

- **Valor de repercusión de la vivienda tasada**

De forma similar se ha calculado el valor de repercusión de suelo 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 €/m² útil. Conforme a dicha Orden los precios máximos de viviendas de protección oficial se determinan del siguiente modo:

- Los primeros 45 m² útiles: precio base x 1,15
- Desde 45,01 hasta 60 m² útiles: precio base x 1,10
- Desde 60,01 hasta 75 m² útiles: precio base x 1
- Desde 75,01 hasta 90 m² útiles: precio base x 0,8

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

RP-C1

Superficie media construida: 81,875 (1310 m²(t) /16 viv),

Útil: 62,98 m²(t) (81,88 m²(t) / 1,3) –se utiliza el ratio de conversión de la normativa catastral-

Los primeros 45 m²(t) x 2715,49 € x 1,15= 140.526,61 €

15 m²(t) x 2.715,49 € x 1,10= 44.805,58 €

2,98 m²(t) x 2.715,49 € = 8.092,16 €

TOTAL precio máximo de la vivienda = 193.424,35 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio de 2.362,43 € (193.424,35 /81,88), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda tasada:

VRS= 2.362,43 € m²(t) x 25% = 590,61 € m²(t)

Por tanto el coeficiente de ponderación resulta:

K=2,1193 (590,61/278,68)

- **Valor de repercusión 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. En concreto para el caso de la vivienda de bloque se utiliza un criterio similar al utilizado para calcular el precio de venta de las viviendas de protección pública, es decir por tramos:

RP-B1 y RP- B2

RP-B1: superficie construida media: 3.284 m²(t)/32 viv = 102,63 m²(t).

RP-B2: superficie construida media: 1642 m²(t)/16 viv = 102,63 m²(t).

Utilizamos los criterios y el precio de venta que se utilizaron para la venta de estas parcelas que se están ejecutando:

Superficie útil: 85,18 m²(t) (102,63 m²(t) x 0,83) – ratio de conversión que realmente se está utilizando en estas parcelas-.

Se parte de un precio base por metro útil que toma como referencia el precio base de la VPO, aplicándole un coeficiente del 1,82 lo que nos da un precio base de 2.965,344 € para la vivienda libre

Los primeros 45 m²(t) x 2.965,344 € x 1,15= 153.456,55 €

15 m²(t) x 2.965,344 € x 1,10= 48.928,18 €

15 m²(t) x 2.965,344 € = 44.480,16 €

10,18 m²(t) x 2.965,344 € x 0,8= 24149,76 €

TOTAL precio máximo de la vivienda = 271.014,65 €

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de vivienda **2.640,7 €** (271.014,65 €/102,63 m²(t)), y un coste de ejecución material de 704 €/m²(t) que incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 985,6 m²(t)

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

$$VRS = 2640,70 / 1,40 - 985,6$$

$$VRS = 900,61$$

$$K = 3,2317 (900,61 / 278,68)$$

RP-B3

Superficie construida media: 2.313 m²(t)/30 viv = 96,38 m²(t).

Superficie útil: 79,99 m²(t) (96,38 m²(t) x 0,83)

Los primeros 45 m²(t) x 2.965,344 € x 1,15= 153.456,55 €

15 m²(t) x 2.965,344 € x 1,10= 48.928,18€

15 m²(t) x 2.965,344 € = 44.480,16 €

4,99 m²(t) x 2.965,344 € x 0,8= 11.837,65 €

TOTAL precio máximo de la vivienda = 258.702,54 €

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de vivienda **2684,19 €** (258.702,54 €/96,38 m²(t)), y un coste de ejecución material de 704 €/m²(t) que incluido todos los gastos necesarios el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 985,6 m²(t)

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

$$VRS = 2684,19 / 1,40 - 985,6$$

$$VRS = 931,68$$

$$K = 3,3432 (931,68 / 278,68)$$

RP-B4, RP-B5

Superficie construida media: 2429 m²(t)/28 viv = 86,75 m²(t).

Superficie útil: 72 m²(t) (86,76 m²(t) x 0,83)

Los primeros 45 m²(t) x 2.965,344 € x 1,15= 153.456,55 €

15 m²(t) x 2.965,344 € x 1,10= 48.928,18€

12 m²(t) x 2.965,344 € = 35584,13 €

TOTAL precio máximo de la vivienda = 237.968,86 €

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de vivienda **2743,16 € (= 237.968,86 €/86,75 m²(t))**, y un coste de ejecución material de 704 €/m²(t) que incluido todos los gastos necesarios el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 985,6 m²(t)

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

$$\begin{aligned} \text{VRS} &= 2743,16/1,40-985,6 \\ \text{VRS} &= 973,8 \\ \mathbf{K} &= \mathbf{3,4943 (973,8 / 278,68)} \end{aligned}$$

RP-B6 y RP-B7

Superficie construida media: 2779 m²(t)/32 viv = 86,84 m²(t).

Superficie útil: 72,08 m²(t) (86,84 m²(t) x 0,83)

Los primeros 45 m²(t) x 2.965,344 € x 1,15= 153.456,55 €

15 m²(t) x 2.965,344 € x 1,10= 48.928,18€

12,08 m²(t) x 2.965,344 € = 35.821,35 €

TOTAL precio máximo de la vivienda = 238.206,08 €

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de vivienda **2743,05 € (= 238.206,08 €/86,84 m²(t))**, y un coste de ejecución material de 704 €/m²(t) que incluido todos los gastos necesarios el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 985,6 m²(t)

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

$$\begin{aligned} \text{VRS} &= 2743,05/1,40-985,6 \\ \text{VRS} &= 973,72 \\ \mathbf{K} &= \mathbf{3,4940 (973,72 / 278,68)} \end{aligned}$$

RD-4

Parcela de viviendas adosadas. Esta parcela si bien no van a ser objeto de nueva adjudicación se homogeniza a los efectos de establecer un correcto reparto de la nueva edificabilidad ordenada.

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de vivienda 2.650 €, y un coste de ejecución material de 820 €/m²(t) que incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 1.148 €/m²(t). Además calculamos para el bajo rasante un valor en venta del metro cuadrado construido de 727,27 € y un coste de ejecución material de 280 € que incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 392 €/m²(t). De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$\begin{aligned} \text{VRS vivienda} &= 2675/1,40-1.148 \\ \text{VRS vivienda} &= 744,86 \\ \text{VRS bajo rasante} &= 727,27/1,40-392 \\ \text{VRS bajo rasante} &= 127,48 \end{aligned}$$

Dado que el bajo rasante de esta tipología no puede separarse de la vivienda deben relacionarse ambos valores para obtener un único valor residual. Para ello ponemos en relación la superficie del bajo rasante con la superficie de la vivienda y obtenemos el ratio existente entre ambos productos (108,46 m²(t) b/r / 152,31 m²(t) = 0,71. Por ello:

$$\begin{aligned} \text{VRS} &= \text{VRS vivienda} + (\text{VRS bajo rasante} \times \text{ratio}) \\ \text{VRS} &= 744,86 + (127,48 \times 0,71) \\ \text{VRS} &= 835,37 \\ \mathbf{K} &= \mathbf{2,9976 (835,37 / 278,68)} \end{aligned}$$

RD-5

Como en la parcela anterior partimos de un valor medio en venta del m² construido de vivienda 2.650 €, y un coste de ejecución material de 820 €/m²(t) que incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 1.148 €/m²(t). Además calculamos para el bajo rasante un valor en venta del metro cuadrado construido de 727,27 € y un coste de ejecución material de 280 € que incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 392 €/m²(t). De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$\begin{aligned} \text{VRS vivienda} &= 2675/1,40-1.148 \\ \text{VRS vivienda} &= 744,86 \\ \text{VRS bajo rasante} &= 727,27/1,40-392 \\ \text{VRS bajo rasante} &= 127,48 \end{aligned}$$

Dado que el bajo rasante de esta tipología no puede separarse de la vivienda deben relacionarse ambos valores para obtener un único valor residual. Para ello ponemos en relación la superficie del bajo rasante con la superficie de la vivienda y obtenemos el ratio existente entre ambos productos (153,33 m²(t) b/r / 190 m²(t) = 1,23. Por ello:

$$\begin{aligned} \text{VRS} &= \text{VRS vivienda} + (\text{VRS bajo rasante} \times \text{ratio}) \\ \text{VRS} &= 744,86 + (127,48 \times 1,23) \\ \text{VRS} &= 901,66 \\ \mathbf{K} &= \mathbf{3,2355 (901,66 / 278,68)} \end{aligned}$$

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 m²(t)**.

RU-2 parcela bifamiliar

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de vivienda 2.650 €, y un coste de construcción material de 820 €/m²(t) que incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 1.148 €/m²(t). Además calculamos para el bajo rasante un valor en venta del metro cuadrado construido de 727,27 € y un coste de ejecución material de 300 € que incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 392 m²(t). De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$\begin{aligned} \text{VRS vivienda} &= 2675/1,40-1.148 \\ \text{VRS vivienda} &= 744,86 \\ \text{VRS bajo rasante} &= 727,27/1,40-392 \\ \text{VRS bajo rasante} &= 127,48 \end{aligned}$$

Dado que el bajo rasante de esta tipología no puede separarse de la vivienda deben relacionarse ambos valores para obtener un único valor residual. Para ello ponemos en relación la superficie del bajo rasante con la superficie de la vivienda y obtenemos el ratio existente entre ambos productos (157,5 m²(t) b/r / 184 m²(t) = 0,85. Por ello:

$$\begin{aligned} \text{VRS} &= \text{VRS vivienda} + (\text{VRS bajo rasante} \times \text{ratio}) \\ \text{VRS} &= 744,86 + (127,48 \times 0,85) \\ \text{VRS} &= 853,21 \\ \mathbf{K} &= \mathbf{3,0616 (853,21 / 278,68)} \end{aligned}$$

- **Valor del coeficiente de uso comercial en parcela residencial**

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de comercial de 1.300 €, y un coste de ejecución material de 280 € que incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 392 €/m²(t). De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$VRS = 1.300/1,4 - 392$$

$$VRS = 536,57$$

$$K = 1,9254 (536,57 / 278,68)$$

- **Valor del coeficiente bajo rasante**

Cálculo del coeficiente del anejo de VPO:

$$VRS = 1629,31 \times 0,9 \times 0,4 \times 0,2 = 117,31 \text{ m}^2/\text{t}$$

$$K = 0,421 (117,31/278,68)$$

Cálculo del coeficiente del anejo de VPTMRE:

$$VRS = 2.715,49 \times 0,9 \times 0,28 \times 0,25 = 171,08 \text{ m}^2/\text{t}$$

$$K = 0,6139 (171,08/278,68)$$

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

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de garaje de 727,27 € (24.000 €/plaza / 33 m²), y un coste de ejecución material de 280 € que incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción nos da un coste total de 392 €/m²(t). De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$VRS = 727,27/1,4 - 392$$

$$VRS = 127,48$$

$$K = 0,4574 (127,48 / 278,68)$$

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

TIPOLOGÍA	COEFICIENTE
SOBRE RASANTE	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL PR-A1	1,084
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL PR-A2	1,085
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL PR-A3 Y 4	1
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL PR-A5 Y 6	1,073
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL PR-A7,8 Y9	1,012
VIVIENDA DE REGIMEN TASADO	2,1193
VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE RP-B1 Y B2	3,2317
VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE RP-B3	3,3432
VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE RP-B4 Y B5	3,4943
VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE RP-B6 Y B7	3,4940
VIV. LIBRE ADOSADA RD-4	2,993
VIV. LIBRE ADOSADA RD-5	3,2356
PARCELA BIFAMILIAR (RU-2)	3,0616
COMERCIAL	1,9254
BAJO RASANTE	
B/R VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL	0,421
B/R VIVIENDA DE REGIMEN TASADO	0,6139
B/R VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE	0,4574

3.2.4.-DEFINICIÓN DE TIPOS DE ACTUACIÓN

Se reajusta la delimitación de la Unidad de Ejecución que representa 119.361,62 m² 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.- REALOJOS

La Modificación nº 2 del Plan Parcial ha actuado sobre la parcela RU-1 de antes (RU-1 y RU-2 ahora), dónde se incluía la RU-1B (así denominada en el vigente Pyto Reparcelación) destinada a materializar un derecho de realajo y cuyo Convenio de Realajo forma parte del vigente Proyecto de Reparcelación, tras haberse alcanzado acuerdo elevado a escritura pública el 29 de marzo de 2010, de la siguiente manera:

100 % Parcela Resultante RU-1B (ahora RU-1)..... Plácido Iglesias Sande (50 % PP)
..... Victoria Lázaro Vidal (50 % PP)

Como consecuencia de la Modificación nº 2 de Plan Parcial, la parcela RU-1 permite mantener las condiciones de realajo ya acordadas, formaliza la citada parcela con diferente superficie, forma y delimitación, señala nuevas condiciones de edificación en lo relativo a alineaciones y rasantes y mantiene la misma edificabilidad en el sobre rasante permitiendo una mayor edificabilidad en el subsuelo:

	Vigente PP		Modificación nº 2 PP	
	Ed.max. s/rste	Ed.max. b/rste	Ed.max. s/rste	Ed.max. b/rste
RU-1B	368 m ² c (2 VL)	253,75 m ² c	RU-1 368 m ² c (2 VL)	315 m ² c

Por tanto, el Convenio de Realajo aprobado deberá ser modificado para "recordar" la conformidad con la nueva disposición de la parcela de realajo.

3.2.6.-PLAZOS DEL PROYECTO DE GESTIÓN

- MODIFICACIÓN DEL PAU
Se prevé su aprobación definitiva en marzo de 2012.
- MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Se prevé su aprobación inicial en marzo de 2012 y definitiva en mayo de 2012.
- MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Se prevé su aprobación inicial en marzo de 2012 y definitiva mayo en de 2012.

3.2.7.-PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

3.2.7.1 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 1:

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.

3.2.7.2 Programa detallado de la ejecución de las obras de urbanización y edificación en el ámbito de Oñaurre

- DESCRIPCIÓN FASE 1.-

Cuarto Trimestre 2010

- **Fase 1.1**

- * Ejecución de los derribos de las edificaciones residenciales actualmente sitas en las parcelas 4 y 5.
- * Ejecución de las infraestructuras necesarias y urbanización prevista para la Avenida de Elizatxo, incluso ejecución de la rotonda de intersección con la calle Gobaraginen y realización de acuerdos con la urbanización existente.
- * Conexión de los desvíos definitivos de las conducciones de abastecimiento de agua y canalización de energía eléctrica.
- * Excavación de las parcelas RP-A1 y RP-B1. Relleno vaguada junto a RP-B1.
- * Desvío tubería Ø 500 mm de abastecimiento de agua de alta presión.
- * Configuración plataforma del Eje 1 desde la rotonda en la intersección avenida Elizatxo con la calle Gobaraginen hasta la rotonda de Oñaurre.
- * Canalización de los servicios por el Eje 1.

- **Fase 1.2**

- * Solicitud de licencia e inicio de construcción de los edificios residenciales sitos en las parcelas RP-A1, RP-A2, RP-A3, RP-A4, RP-A5 y RP-A6 (contemplan un total de 238 viviendas en régimen de protección oficial). Se prevé asimismo el inicio de la construcción del edificio residencial sito en la parcela RP-B1 (contempla 16 viviendas en régimen de promoción libre), así como la adecuación del entorno y parcela del edificio consolidado y ubicado en la parcela RU-17 (alberga un total de 3 viviendas ya existentes).
- * Ejecución vaciado vasos de sótano.
- * Ejecución de los muros de sótano. Se ejecutarán previamente a la acometida de los servicios de urbanización por la traza de las escalera que hay entre parcelas.
- * Excavación y conformación del primer tramo del Eje 2.
- * Excavación y relleno de las parcelas RP-A2 a la RP-A6, RP-B2, y de la RP-B3 a la RP-C1, conformación de la plataforma del Eje 4.

Primer Trimestre 2011

- **Fase 1.3**

- * By-pass de las conducciones de abastecimiento de agua Ø 300 mm y de agua bruta Ø 300 mm. en el Eje 2
- * Finalización de los trabajos de conformación de la plataforma del Eje 2.
- * Conexión definitiva de servicios. Abastecimiento de agua, las dos conducciones antes mencionadas y soterramiento definitivo de la línea de alta tensión de energía eléctrica.

Tercer Trimestre 2011

- **Fase 1.4**

- * Acabado superficial y urbanización del viario principal de acceso, incluso segunda rotonda de distribución, así acabado superficial del suelo definido como reserva y destinado a la posible prolongación sur de este viario. Se prevé asimismo la adecuación del entorno y parcela del edificio consolidado y ubicado en la parcela RU-18 (posibilidad de albergar un máximo de 3 viviendas)
- * Excavación de las parcelas RP-B4 a RP-B5 y de la RP-B6 a RP-B7 y del Eje 7.
- * Excavación y conformado de la plataforma del Eje 3, de Oeste a Este hasta la zona donde actualmente existen las conducciones generales de abastecimiento y parcelas RU-1B.

Tercer Trimestre 2012

- **Final Fase 1**

- Final excavación y conformado del Eje 3 y canalización de servicios.
- * Se han ejecutado la totalidad de las obras de infraestructuras y urbanización definidas, así como las viviendas previstas en las parcelas RP-A1 (62 viviendas en régimen de protección oficial), RP-A2 (30 viviendas en régimen de protección oficial), RP-B1 (32 viviendas en régimen de promoción libre), RP-A6 (48 viviendas en régimen de protección oficial), RP-A5 (32 viviendas en régimen de protección oficial), y RP-B2(16 viviendas en régimen de protección libre).

- DESCRIPCIÓN FASE 2.

Cuarto Trimestre 2012 y primer trimestre 2013

- **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, en el cuarto trimestre del 2012, 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, que se dilatarán aproximadamente 18 meses a partir del comienzo de las mismas.

Segundo trimestre 2013

- **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, se alteran las determinaciones del PAU aprobado con la inclusión de los siguientes elementos:

- Participación en la nueva estación eléctrica de Txenperenea y modificación de proyecto eléctrico debido a las nuevas cargas por el aumento de edificación.
- Prolongación de la acera peatonal de la avenida Elizatxo, hasta Alei kalea.
- Cambio de la sección tipo del Eje viario 3, que incluye isleta y calzada de doble dirección, además de trazado para el carril bici que conectará Oñaurre con el trazado propio propuesto en el ámbito colindante de Txenperenea.
- Honorarios de la Modificación del PGOU, Modificación del Plan Parcial, Modificación del PAU y Modificación del Proyecto de Reparcelación.

2012ko Martxoa, Donostia - San Sebastián, Marzo de 2012

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:

I.- INFORMACIÓN	2
II.- DETERMINACIONES JURÍDICO- URBANÍSTICAS	2
III.- DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANISTICAS	2

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 TRANVERSALES1 1:1000
 - III.3.2.2.3 PERFILES TRANVERSALES2 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 3º 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 MUROS 7 Y 8 VARIAS
 - III.4.2.8 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.12.1 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: SECCIONES
 - III.14.1 SECCIÓN EJE 1 1:100
 - III.14.2 SECCION EJE 2 1:100
 - III.14.3 SECCION EJE 3 1:100
 - III.14.4 SECCION AVDA ELIZATXO 1:100
 - III.14.5 SECCION EJES 4 Y 5 1:100
 - III.14.6 SECCION EJES 7 Y 8 1:100

DOCUMENTO E:
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

ÍNDICE:

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

ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA URBANIZACIÓN

Resumen de presupuesto por capítulos:

• Demoliciones	87,107,61 €
• Movimiento de tierras	2.339.043,76 €
• Muros, estructuras y obras de fábrica	833.637,61 €
• Escaleras	53.658,82 €
• Aguas pluviales	830.564,41 €
• Aguas fecales	354.020,89 €
• Abastecimiento de agua	697.198,78 €
• Gas	47.349,09 €
• Energía eléctrica	776.944,55 €
• Telecomunicaciones	97.777,12 €
• Alumbrado público y semaforización	569.368,36 €
• Afirmado	1.280.335,53 €
• Pavimentos y chapados	1.232.481,13 €
• Mobiliario urbano	316.169,71 €
• Señalización	70.055,45 €
• Jardinería	370.480,62 €
• Estudio de seguridad y salud	187.653,90 €
• Estudio de gestión de residuos	143.273,10 €
• Paseo Elizatxo y congregación "Carmelitas"	326,194,08 €
• Total presupuesto de ejecución material	10.613.314,52 €
• SUMA DE G.G. Y B.I.	2.016.529,76€
• Total presupuesto ejecución por contrata	12.629.844,28 €
• Convenio Subestación Eléctrica de Txenperenea	265.595,00 €
• Adelanto Iberdrola Fase II	313.659,50 €

ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA URBANIZACION POR FASES

• Total presupuesto ejecución por contrata	12.629.844,28 €
Fase I: ejecución por contrata	9.452.229,85 €
Fase II: ejecución por contrata	3.177.614,43 €

Coste de la urbanización, certificado a 29-II-2012

6.172.264,68€

PROYECTOS Y DIRECCION DE OBRA

• Total Proyectos y Dirección de obra	775.905,71 €
Fase I:	586.494,24 €
Fase II:	189.411,47 €

REALOJOS

• Total realojos	1.231.087,77 €
Fase I:	980.872,76 €
Fase II:	250.215,01 €

VARIOS (Asesoría, Indemnizaciones, Notaria, Registro, Auales, etc.)

• Total varios	247.396,62 €
Fase I:	160.885,95 €
Fase II:	86.510,67 €

REPERCUSIÓN UNITARIA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

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:

Superficie Construida Total Ponderada 126.639,76 m² /t(h)

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 m² ponderado:

• Total Presupuesto Urbanización	12.629.844,28 €
• Convenio Subestación Eléctrica de Txenperenea	265.595,00 €
• Adelanto Iberdrola Fase II	313.659,50 €
• Total Proyectos y Dirección de obra	775.905,71 €
• Total realojos	1.231.087,77 €
• Total varios	247.396,62 €
• Total Urbanización General	15.463.488,88 €
• Repercusión por m ² ponderado (descontada la cesión)	
• 15.463.488,88 € / (126.639,76 m ² /t(h) x 0,85)	143,65 €/m²

2012ko Martxoa, Donostia - San Sebastián, Marzo de 2012

Patxi Gastaminza, Arquitecto

José María Abad, Abogado

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

Mikel Landa, I.C.C.P