

1ª MODIFICACIÓN DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

DE LA U.E.B – ALARDE (ÁMBITO 6.3.01 ALARDE)
DEL ÁMBITO OLAKETA-ALARDE

IRÚN

PROMOTOR:
COPROPIETARIOS DEL ÁMBITO ALARDE

ARQUITECTOS:
ÁBALOS ARQUITECTOS, S.L.P.

LETRADO:
JOSÉ Mª ABAD URRUZOLA

MARZO DE 2018

DOCUMENTO A: MEMORIA.
DOCUMENTO B: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
DOCUMENTO C: PLANOS.

DOCUMENTO A MEMORIA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA

INTRODUCCIÓN.

0.- DATOS GENERALES.

0.1.- Nº Expediente colegial.

0.2.- Autor del encargo.

0.3.- Autor del PAU.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Objeto del Plan.

1.2.- Contenido material del proyecto

2.- DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA.

2.1.- Identificación de las actuaciones integradas

2.2.- Régimen de Ejecución

2.3.- Obras de Urbanización:

- a). Descripción y justificación de la red viaria.
- b). Aparcamientos.
- c). Red de distribución de agua.
- d). Red de Saneamiento.
- e). Red de Distribución de Electricidad.
- f). Red de Alumbrado Público.
- g). Red de Telecomunicaciones.
- h). Barreras Urbanísticas.
- i). Tratamiento de superficie.
- j). Jardinería.
- k). Movimiento de tierras.

2.4.- Determinaciones Jurídicas, Técnicas y Económicas.

2.5.- Programa para la realización de las obras de urbanización y edificación.

2.5.1.- Descripción general de las obras y del proceso de ejecución.

2.5.2.- Plazos para la urbanización y edificación

INTRODUCCIÓN.

Se redacta el presente documento fechado en Marzo de 2018 a fin de recoger las subsanaciones señaladas por los técnicos municipales al documento anteriormente presentado y fechado en Diciembre de 2017.

Se redacta la 1ª Modificación de Programa de Actuación Urbanizadora en desarrollo de la 3ª Modificación del Plan Especial en el ámbito 6.3.01 ALARDE, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Irun el 31 de Mayo de 2017 (BOG 19 Junio 2017).

El presente documento sustituye al PAU anterior, aprobado por el Ayuntamiento de Irun el 29 de Julio de 2008 y que se redactó en desarrollo de la 2ª Modificación del Plan Especial en el ámbito 6.3.01 ALARDE, documento que ya no está vigente tras la aprobación de la 3ª Modificación anteriormente señalada.

0.- DATOS GENERALES.

0.1.- Datos generales.

El número de expediente asignado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro es el

0.2.- Autor del encargo.

Los autores del encargo son los Copropietarios del Ámbito Alarde.

0.3.- Autor del PAU.

El autor del presente PAU es Ábalos Arquitectos, S.L.P., sociedad con CIF B-20 834917 y domicilio en el Paseo de Ramón María Lili nº 8, 2º B de 20.002-San Sebastián.

El técnico que firma el presente PAU es Jaime Ábalos García, con DNI 44.137.357-N, colegiado en el COAVN con el número 2.630 y con el mismo domicilio.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1. Objeto del Programa Actuación Urbanizadora

El presente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) se redacta en desarrollo de la 3ª Modificación del Plan Especial en el ámbito 6.3.01 ALARDE, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Irun el 31 de Mayo de 2017 (BOG 19 Junio 2017).

El documento se formula por iniciativa de la propiedad mayoritaria del Ámbito, de acuerdo con el art. 152 y siguientes de la Ley 2/2006.

1.2. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

El Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con las exigencias establecidas por la Ley 2/2006 (art. 155), consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO "A". MEMORIA
DOCUMENTO "B". ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
DOCUMENTO "C". PLANOS

Documento A.(art. 155-apartados a,b)

Memoria, describe y justifica el contenido del programa de ejecución tanto en sus aspectos técnico-urbanísticos como jurídico-urbanísticos. En especial recoge las características de la urbanización a desarrollar, a nivel de anteproyecto.

Documento B. (art. 155-apartado e)

Estudio de viabilidad económico-financiero, que se engloba independientemente.

Documento C. (art. 155-apartados c y d)

En los planos se incorpora la información disponible a nivel de situación, parcelario y delimitación de unidades de ejecución. Así mismo se incorporan someramente los planos generales de todas y cada una de las infraestructuras generales.

El criterio que se utiliza para definir la calidad de los materiales es, el de adecuarse a las existentes de su entorno. En todo caso, se procurará garantizar la calidad de aquellos elementos más permanentes, por tratarse de elementos cuya reparación no origina costos complementarios. Para una mayor previsión y concreción de las calidades, deberá coordinarse con los Técnicos Municipales y criterios generales del propio Municipio.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS (art. 152-a)

El ámbito del PAU se corresponde con el ámbito indicado en la 3ª Modificación del Plan Especial en el ámbito 6.3.01 ALARDE. No se prevé subdivisión alguna.

2.2. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN (art.152-b)

Se desarrollará con un régimen de ejecución privada, siendo el sistema de actuación el de Concertación.

2.3. OBRAS DE URBANIZACIÓN (art.152-d;153-1)

El Proyecto de Urbanización concretará el trazado y dimensiones de las redes generales de infraestructuras y servicios, redes que discurrirán por suelo público.

a).- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA RED VIARIA

El área objeto del presente Plan de Actuación Urbanizadora está situada en una zona céntrica del caco Urbano de Irún en el denominado Ámbito "Alarde" rematando la Avenida de Gipuzkoa.

El ámbito objeto del Proyecto se asienta sobre un terreno prácticamente horizontal, con ligero declive hacia el Sur.

Este dato es uno de los que hacen de esta actuación una especial singularidad. Una intervención urbana en un asentamiento sensiblemente horizontal.

La cota del terreno actual está modificada por la existencia de un aparcamiento y de edificios que se declaran fuera de Ordenación.

La actuación que se propone enlazará los niveles existentes en la calle Alarde con la Rotonda de Elizatxo y la Avenida de Gipuzkoa.

Este es el objeto del Proyecto de Actuación Urbanizadora y su solución se adoptará en estrecha colaboración con los Servicios Técnicos Municipales.

b).- APARCAMIENTOS

En la ordenación propuesta se disponen zonas de aparcamiento en superficie, en la calle Alarde.

c).- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

La red de distribución se organiza a partir de la red general existente en las calles perimetrales.

Será precisa la creación de diferentes anillos que garanticen el buen funcionamiento de la red, así como el correcto dimensionado de la misma.

Desde los ramales, principales existentes y que se creen, se conectará cada una de las derivaciones necesarias para cada unidad edificatoria, añadiendo la red necesaria para completar anillos que garanticen el mejor funcionamiento.

La presión de la red de distribución de agua es, según datos municipales, suficiente para abastecer el conjunto de la ordenación.

Directamente conectados a la red de abastecimiento, mediante conducciones de 100 milímetros de diámetro, se han previsto hidrantes de una toma central, del tipo de los utilizados por este Ayuntamiento, situados a un máximo de 150 metros entre sí y dispuestos de manera equidistante respecto de los volúmenes edificados.

El esquema de red viene descrito en el plano correspondiente. Los materiales y soluciones constructivas que se utilicen, habrán de respetar la normativa vigente, y asimismo deberán ser aprobados por los servicios Técnicos Municipales.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a las prescripciones sobre materiales, ejecución y recepción de redes de

saneamiento y Distribución de Agua Potable establecidas por Servicios Txingudi S.A.

d).- RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento será de tipo separativo, discurriendo por tanto independientemente en todo momento, la red de fecales y la red de pluviales.

Los vertidos a la red se ajustarán a la normativa y determinaciones que dicte la Compañía de Aguas de Txingudi.

La red de pluviales dejará arquetas cabeceras que sirvan en su día para la conexión con el sistema general de forma separativa. En el ámbito objeto de Proyecto, todo el Saneamiento se realizará separativo.

En el Proyecto de Urbanización se estudiarán el estado y capacidad de la red de saneamiento existente en las calles perimetrales y las acometidas de nuevas incorporaciones de aguas se deberán ejecutar en aquellos puntos donde esté garantizada su capacidad, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a las prescripciones sobre materiales, ejecución y recepción de redes de saneamiento y Distribución de Agua Potable establecidas por Servicios Txingudi S.A.

e).- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD.

La red de energía eléctrica está prevista de acuerdo a las necesidades generadas por la ordenación, teniendo en cuenta que en la misma se localizarán viviendas y garajes.

El Proyecto de Urbanización estudiará su trazado y necesidades de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales y las Compañías Suministradoras.

El Proyecto de Urbanización deberá justificar la necesidad o no de un Centro de Transformación para poder dar servicio a las nuevas viviendas.

Se reflejarán en el Proyecto las características de las canalizaciones y de los Centros de Transformación (en caso de que éste sea necesario),

debiendo cumplir con los criterios establecidos por los técnicos municipales.

Las infraestructuras de energía eléctrica deberán tener en cuenta también las normas establecidas por la compañía suministradora.

f).- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

La red de alumbrado público establecerá dos niveles de iluminación de 20 y 15 lux con el mismo factor de uniformidad de 0,4 según se trate de los paseos peatonales o bien de los viarios de servicio.

En el Proyecto de Urbanización se considerarán las normas municipales sobre alumbrado público, definiéndose además el tipo de luminaria para cada caso.

El proyecto de urbanización deberá presentar la red de alumbrado a proponer en la que se vea conjuntamente su distribución respecto a la jardinería, e incluirá los correspondientes cálculos lumínicos, justificando la distribución en planta de las luminarias con criterios de iluminación y uniformidad, y de acuerdo con los criterios establecidos por los técnicos municipales en cuanto a modelo de báculo, luminaria, cuadro de alumbrado si es que es necesario etc.

g).- RED DE TELECOMUNICACIÓN.

Se ha diseñado una red que da servicio a todas las áreas edificables, discurriendo subterránea a partir de la infraestructura existente en las calles perimetrales. Desde la red principal y la nueva formación de los correspondientes anillos se acomete directamente a las parcelas residenciales.

Asimismo, se deberá dar cumplimiento a la ley 32/2003 general de Telecomunicaciones y Normativa concordante y de desarrollo, así como a la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones.

La red de telecomunicaciones a reflejar en el Proyecto de Urbanización, deberá estar suficientemente dimensionada para garantizar la implantación de todas las compañías reconocidas para el término municipal de Irún.

h).- BARRERAS URBANÍSTICAS.

En el presente Proyecto se ha tenido en cuenta la Normativa referente a las Barreras Urbanísticas.

Las aceras se prevén rebajadas diseñadas conforme establece la Normativa vigente.

En el presente proyecto, no se contempla la conexión a las propias viviendas desde las aceras. Esta conexión deberá concretarse en los proyectos básicos correspondientes, cumpliendo la Normativa vigente.

i).- TRATAMIENTO DE SUPERFICIE.

En el plano denominado de Tratamiento de Superficies, se concretan los viales y aceras. Así mismo en el plano Definición Geométrica se definen las dimensiones concretas de los respectivos elementos de comunicación. Inicialmente, el material previsto en las aceras es de baldosa hidráulica, en todo caso los materiales deberán ser similares a su entorno. No obstante la calidad de los materiales deberá adecuarse a los criterios que estimen más oportunos los propios Técnicos Municipales.

Si bien, se concretan las dimensiones y trazado de viales y espacios peatonales podrán ajustarse al formalizarse el correspondiente plano de Tirada de Cuerdas de los edificios y espacios privados.

j).- JARDINERÍA.

La disposición de árboles y demás elementos de jardinería en el conjunto del área, tanto en las aceras como en las zonas verdes, se concretará en el Proyecto de Urbanización, que deberá contar con un documento en el que se defina la plantación de nuevo arbolado y/o la conservación de parte del existente con el objetivo de integraren la ordenación el mayor número de árboles posible.

k).- MOVIMIENTO DE TIERRAS.

En los planos que se acompañan se define geométricamente la ordenación propuesta, y determina las cotas de rasante de la urbanización, que se desarrollará más específicamente en el Proyecto de Urbanización, ya que en la determinación de rasantes, debe intervenir el correspondiente Servicio Municipal para resolver conjuntamente todos los posibles problemas del adecuado funcionamiento de las infraestructuras.

2.4. DETERMINACIONES JURÍDICAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS (art.152-c; art.154)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 154, se pasa a cumplimentar la exigencia de la Ley 2/2006 de 30 de junio, señalando:

- a).- La concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.

El régimen de ejecución es “privado” y el sistema establecido es el de Concertación.

- b).- Delimitación de la Unidad de Ejecución.

La Unidad de Ejecución es “única”. Se define una única Unidad de Ejecución con una superficie de 8.086,60 m².

Esta Unidad de Ejecución se corresponde con la superficie del ámbito Alarde definida en la 3ª Modificación de Plan Especial, así como con el Ámbito de Ordenación Urbanística determinado por el Plan General en vigor como: ámbito 6.3.01 Alarde.

- c).- Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.

El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse por la Junta de Concertación en el plazo máximo de un mes.

- d).- Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de fases y plazos de ejecución de las parcelas.

Las obras de Urbanización se desarrollarán en dos fases diferenciadas según lo señalado en los planos correspondientes, con una fase previa necesaria para el desvío de infraestructuras existentes. Se posibilita de este modo el desarrollo del ámbito en dos etapas independientes, correspondiendo la primera de ellas a las parcelas privadas A y C definidas en el Plan Especial, y la segunda a la parcela privada B.

El Proyecto de Urbanización definirá en detalle las dos fases de manera que se garanticen los servicios necesarios a fin de que pueda otorgarse la Licencia de Primera Ocupación a los edificios situados en la primera de las fases una vez terminadas las obras de urbanización definidas dentro de esa primera fase.

Se detallan en el apartado correspondiente a programación, así como en la documentación gráfica, las labores y obras a realizar en cada una de las dos fases, así como en la fase previa de desvío de infraestructuras existentes.

Para la obtención de licencia de construcción de las parcelas edificables situadas en la primera fase definida se deberá garantizar la previa o simultánea ejecución de la Urbanización General correspondiente a esta primera fase. De igual modo, para la obtención de licencia de construcción de los edificios situados en la segunda fase de urbanización, se deberá garantizar la previa o simultánea ejecución de la Urbanización General de esta segunda fase.

Se remite al punto 2.5 “Programa para la realización de las obras de urbanización” para el detalle de fases y plazos.

El Proyecto de Urbanización General deberá urbanizar con las condiciones establecidas en este apartado, todo el “Ambito del PAU” indicado en los planos del presente proyecto con una superficie de 9.027,60 m².

- e).- Propuesta de localización de terrenos que deben ser objeto de cesión al Ayuntamiento libres de cargas, en concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas.

Además de la cesión de los terrenos destinados a dominio y uso público y la cesión de las superficies señaladas como de equipamiento social, la cesión del 15% de aprovechamiento se concretará en el Derecho Edificatorio 6 (viviendas de protección pública). El Proyecto de Reparcelación determinará el porcentaje de esta parcela correspondiente a la cesión, o en su caso la cesión adicional que hay que efectuar para cumplimentar el 15%.

Como parte de la cesión de terrenos, tal y como se refleja en la ficha del Plan General, se aportarán los terrenos que el propio Plan General destina a dotaciones públicas en la calle Harmugarrieta, junto al Caserío Altzolaran, con una superficie de 790 m². Se indica en el plano i5 la situación de este terreno. El Proyecto de Reparcelación recogerá el detalle de los terrenos aportados para su cesión.

f).- Programa de realojos.

Se remite al Proyecto de Reparcelación para concretar los derechos de realojo de los ocupantes legales de viviendas a derribar de acuerdo con lo recogido en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/2006.

Existen 2 CONVENIOS DE REALOJO aprobados el 5-7-2010 con propietarios de Villa Arana, concretamente con:

-D. MIGUEL SANTOS – JUANES AROCENA y su esposa D^a M^a PAZ ZUBIRI EGUILLEGOR (vivienda bajo derecha).

Domicilio notificación: Avda. de Elizatxo nº 11 bajo izquierda
20.303 IRUN

-D. MIGUEL BUESO REBOLLEDA y su esposa D^a M^a JESÚS MANZANAS ARTIGAS (vivienda primero derecha).

Domicilio notificación: C/ Marqués de Mondeja nº 22- 7º C de
28.028 MADRID.

Estos Convenios deberán adecuarse a las nuevas determinaciones de ordenación y concretarse en la Modificación del Proyecto de Reparcelación. En todo caso se prevé que los citados Realojos se efectúen en el Derecho Edificatorio 2, Piso 1º B (D^a M^a Paz Zubiri Eguillegor) y Piso 2º B (D. Miguel Bueso y D^a M^a Jesús Manzananas).

- g).- Plazos de cesión de la obra pública de urbanización de los terrenos y en su caso los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.

La cesión de los terrenos que de acuerdo con la 3ª Modificación de Plan Especial deben pasar a dominio del Ayuntamiento se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

La cesión de las obras de urbanización se producirá con la recepción formal de las mismas por el Ayuntamiento.

- h).- Titulares de bienes y derechos con indicación de parcelas aportadas. Se reproduce el cuadro incluido en el plano i.03. El Proyecto de Reparcelación recoge el detalle de los bienes y derechos de cada propietario. Sobre la parcela A existen 7 derechos de edificación que se señalan en el plano i.03.

ÁMBITO 6.3.01 "ALARDE". IDEA DE PROPIEDADES		
PARCELA:	PROPIETARIO:	SUPERFICIE:
A	AYUNTAMIENTO DE IRUN OLAKETA ALARDE, S.L.	2.825,00 M2.
B	AYUNTAMIENTO DE IRUN	282,00 M2.
C	SUELO PUBLICO MUNICIPAL	3.397,30 M2.
D	SUELO PUBLICO MUNICIPAL	1.582,30 M2.
ÁMBITO 6.3.01 "ALARDE":		8.086,60 M2.

NOTA:
LA PROPIEDAD ACTUAL ES EL RESULTADO DEL PROYECTO DE REPARCELACION APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 5-7-2010, EN VIRTUD DEL CUAL PASAN A INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO LAS PARCELAS ORDENADAS EN EL PERI APROBADO EN EL AÑO 2008.

2.5. PROGRAMA PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

(art.152-c)

2.5.1.- Descripción general de las obras y del proceso de ejecución.

Las obras de urbanización previstas serán objeto de un Proyecto de Urbanización. Se definen dos fases para su ejecución, además de una fase previa para el desvío de infraestructuras existentes.

Se detallan en la documentación gráfica las obras a realizar en cada una de las fases, que quedarán definidas con exactitud en el Proyecto de Urbanización.

-Fase 0, trabajos previos.

Se inician con el comienzo de las obras de urbanización. Deberán comenzar en un plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Plazo máximo de ejecución de 12 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Con carácter previo al inicio de las obras de edificación se procederá al desvío de algunas infraestructuras existentes que atraviesan el ámbito. Concretamente será necesario el desvío de una canalización relevante de telefonía y datos que da servicio a gran parte del municipio. Así mismo, se desviarán dos conducciones de saneamiento fecal y pluvial que dan servicio a los edificios y viales del entorno. Una vez realizados estos trabajos podrán iniciarse los trabajos de edificación y urbanización de las dos fases.

-Fase 1, parcelas A y C.

Se inicia esta fase una vez terminadas las obras de la fase 0 (trabajos previos). Su plazo máximo de finalización es de 48 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Los trabajos definidos en esta fase 1 son los necesarios para dar servicio a las parcelas residenciales A y C. Se recoge la delimitación de esta fase 1 en la documentación gráfica. Todas las infraestructuras quedarán conectadas a las redes generales del municipio para garantizar su correcto funcionamiento. En el caso del saneamiento fecal será necesario hacer esa conexión por dentro de la fase 2, siendo la única afección de esta primera fase sobre la segunda. Una vez terminada esta

fase 1, se garantizarán las conexiones peatonales por el perímetro de la fase 2 durante su ejecución, manteniendo abierta la acera existente actualmente.

-Fase 2, parcela B.

Puede iniciarse a la finalización de la fase 0 (trabajos previos) o en cualquier momento durante la ejecución de la fase 1, incluso habiéndose finalizado esta última fase. Su plazo máximo de finalización es de 60 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Los trabajos definidos en esta fase 2 son los necesarios para completar la urbanización del ámbito. Se deberá garantizar la circulación peatonal por el exterior del perímetro de esta fase.

2.5.2.- Plazos para la urbanización y edificación

- Presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación:

1 mes desde la aprobación del PAU.

- Plazos de Urbanización:

48 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización para la primera fase y 60 meses para el total de las obras de Urbanización.

- Plazos de Edificación:

-Edificaciones en la 1ª fase de urbanización: 8 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización .

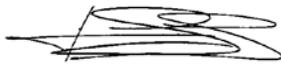
-Edificaciones en la 2ª fase de urbanización: 9 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Donostia, Marzo de 2018

El Promotor :

El Arquitecto:

El Letrado:



Copropietarios del
Ámbito "Alarde"



Jaime Ábalos



José Mª Abad

**DOCUMENTO B
ESTUDIO ECONÓMICO**

ÍNDICE DOCUMENTO B

ESTUDIO ECONÓMICO

1. OBJETO
2. IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS
3. EVALUACIÓN DE LOS COSTES IMPUTADOS A LOS PROPIETARIOS

-ELEMENTOS A CONSIDERAR

- 3.1.- Gastos de Gestión Urbanística
 - 3.1.1.- Honorarios facultativos: Cálculos estimativos aproximados
 - 3.1.2.- Honorarios, Junta y Proyecto de Reparcelación
- 3.2.- Coste de la Urbanización
 - 3.2.1.- Coste de la Urbanización
 - 3.2.2.- Construcción Equipamiento Social (609 m²)
 - 3.2.3.- Indemnizaciones por vuelo
 - 3.2.4.- Coste de Derribos
 - 3.2.5.- Otros gastos satisfechos en desarrollo del Proyecto de Reparcelación aprobado el 5-7-2010
- 3.3.- Coste de la Edificación
 - 3.3.1.- Coste de la edificación Vivienda libre
 - 3.3.2.- Coste de edificación Terciario
 - 3.3.3.- Coste de edificación bajo rasante
 - 3.3.4.- Coste de edificación VPO
 - 3.3.5.- Coste de Realojos
- 3.4.- Resumen de Costes
- 3.5.- Cálculo del Valor Residual del Suelo y Viabilidad del Planeamiento

4. ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA ECONÓMICA

1. OBJETO

El presente Documento “B” “Estudio Económico Financiero” da cumplimiento a las exigencias del apartado e) del art. 155 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, que exige la presentación de un estudio de viabilidad económico-financiero, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

2. IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS

Conforme a lo establecido en la vigente Ley del Suelo 2/2006, art. 147 y Reglamento de Gestión Urbanística, corresponde asumir a los propietarios de terrenos del Sector como correlato de los beneficios que otorga el plan, la totalidad de las cargas de urbanización.

3. EVALUACIÓN DE LOS COSTES IMPUTADOS A LOS PROPIETARIOS DE SUELO

3. ELEMENTOS A CONSIDERAR

- 3.1.- Gastos de Gestión Urbanística
 - 3.1.1.- Honorarios facultativos: Cálculos estimativos aproximados
 - 3.1.2.- Honorarios, Junta y Proyecto de Reparcelación
- 3.2.- Coste de la Urbanización
 - 3.2.1.- Coste de la Urbanización
 - 3.2.2.- Construcción Equipamiento Social (609 m²)
 - 3.2.3.- Indemnizaciones por vuelo
 - 3.2.4.- Coste de Derribos
 - 3.2.5.- Otros gastos satisfechos en desarrollo del Proyecto de Reparcelación aprobado el 5-7-2010
- 3.3.- Coste de la Edificación
 - 3.3.1.- Coste de la edificación Vivienda libre
 - 3.3.2.- Coste de edificación Terciario
 - 3.3.3.- Coste de edificación bajo rasante
 - 3.3.4.- Coste de edificación VPO
 - 3.3.5.- Coste de Realojos
- 3.4.- Resumen de Costes
- 3.5.- Cálculo del Valor Residual del Suelo y Viabilidad del Planeamiento

.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Es objeto del presente Estudio evaluar la viabilidad económica de la propuesta de desarrollo en el ámbito, desde el punto de vista del equilibrio de ingresos y gastos en relación con los precios de mercado de los productos inmobiliarios considerados razonables.

3. ELEMENTOS A CONSIDERAR

3.1.- GASTOS SATISFECHOS HASTA EL 31-12-2016

La Junta de Concertación ha asumido y abonado hasta la fecha la cantidad de 743.668,22 €, según acuerdo adoptado en Asamblea de la misma.

Los conceptos más relevantes, que totalizan 613.353,67 € se corresponden con indemnizaciones abonadas en base al anterior Proyecto de Reparcelación (D. Luis Zan, D^a Ladys Peña, Gorka Restauraciones, compensaciones 2 pisos del Estado y compensación 200.000 € realojo Sr. Carrey).

El resto son diferentes gastos generados hasta el 31-12-2016, que ya fueron aprobados en su detalle.

Representa: 743.668,22 €

3.2.- GASTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN 2017

Se corresponde con el derribo de edificios, redacción del PAU, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Representa: 253.662,13 €

3.3.- CONSTRUCCIÓN DEL LOCAL SOCIAL 609 m²

Representa: 168.084 €

3.4.- REALOJOS TRANSITORIOS Y EJECUCIÓN DE REALOJOS DEFINITIVOS

- **Realojo transitorio: 30.000 €**
- **Realojos definitivos (coste construcción): 203.256 €**

3.5.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

	1ª FASE	2ª FASE	TOTAL
DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	40.000	30.000	70.000
PAVIMENTACIÓN	269.000,00	95.000	364.000
SANEAMIENTO DE FECALES	115.000,00	20.000	135.000
SANEAMIENTO DE PLUVIALES	135.000,00	40.000	175.000
ABASTECIMIENTO DE AGUA	100.000,00	30.000	130.000
ENERGÍA ELÉCTRICA (Incluidas acometidas y Centro de Transformación)	150.000,00	20.000	170.000
GAS	20.000,00	10.000	30.000
TELEFÓNICA (Incluido desvío)	115.000,00	5.000	120.000
EUSKALTEL (Incluida afección)	25.000,00	3.000	28.000
ALUMBRADO + COMUNICACIONES	90.000,00	50.000	140.000
MOBILIARIO / JARDINERÍA / SEÑALIZACIÓN	65.000,00	20.000	85.000
SEGURIDAD Y SALUD	28.000,00	7.000	35.000
CONTROL DE CALIDAD	5.000,00	2.000	7.000
GESTIÓN DE RESIDUOS	13.000,00	3.000	16.000
		SUMA	1.505.000
		1,6% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	1.745.800
		GESTIÓN DIRECTA DE TELEFÓNICA	100.000

TOTAL 1.845.000 €

3.6.- GASTOS GESTIÓN

Se considera un plazo de gestión de 5 años.

La Secretaría, Contabilidad, inscripción del Proyecto de Reparcelación y otros gastos asociados.

Representa: 124.000 €

3.7.- OTRAS DOTACIONES

Compra Harmugarrieta 790 m²: **181.700 €**
Compra a Ayuntamiento de Irún resto terreno dotación: **471.132 €**

Representa: 652.832 €

3.8.- RESUMEN DE COSTES URBANIZACIÓN Y GESTIÓN

TOTAL: 4.021.365,94 €

3.9.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

3.9.1.- Coste de la edificación Vivienda Libre

Se estima como precio medio de coste de ejecución por contrata más gastos de la edificación el siguiente:

m² edificación residencial libre 1.200 €/m²/t

3.9.2.- Coste de edificación Terciario

Partimos de un coste de 600 €/m²/t, de coste de ejecución por contrata con todos los gastos.

m² edificación Terciario = 600 €/m²/t

3.9.3.- Coste de edificación bajo rasante

No se considera por su nulo rendimiento económico.

Bajo Rasante (garaje y usos auxiliares) = No se considera

3.9.4.- Coste de edificación VPO

Se estima en unos 880 €/m²/t pero no imputamos el coste por no ser necesario para calcular el valor residual, pues este se determina por un porcentaje sobre el precio de venta (20%),

3.10.- CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

Se parte de un precio de la vivienda libre útil de 3.500 €/m², lo que equivale a un precio de 2.695 €/m²/t con el factor de conversión 0,77.

Para el terciario consideramos un precio m²/t de 1.600 €

Para la vivienda VPO consideramos una vivienda tipo de 65,45 m²/útil, lo que nos lleva a 85 m²/t de promedio y un valor de 120.080,14 €/vivienda según la normativa reguladora, lo que representa 1.412,71 €/m²/t.

Para los aprovechamientos bajo rasante (garaje y uso auxiliar) hay que tener en cuenta que el consumo privado de m²/t por plaza es de unos 40 m². No consideramos el valor urbanístico de este producto por su nulo rendimiento económico.

Para calcular el valor residual de cada producto aplicamos la fórmula del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011 de 20 de Octubre) de la Ley 2/2008, para la vivienda libre, el Terciario y el bajo rasante.

$$VRS = \frac{Vm}{1,40} - Cc$$

Para la vivienda VPO aplicamos su propia normativa.

a).- VRS vivienda libre (urbanizado)

Aplicamos en la fórmula el precio de venta de 2.695 €/m² (Vm) y el coste de 1.200 € (Cc), lo que arroja.

$$VRS = (2.695/1,40) - 1.200 = \underline{725 \text{ €/m}^2/t}$$

Este es el valor del “uso característico” de coeficiente **K = 1** (725,00 €)

b).- VRS Terciario (urbanizado)

Aplicamos en la fórmula el precio de venta de 1.600 €/m² y el coste de 600 €/m², teniendo en cuenta los costes asociados para garantizar la actividad durante la construcción de los bloques sobre la planta baja, lo que arroja.

$$VRS = (1.600/1,40) - 600 = \underline{543 \text{ €/m}^2/t}$$

Para determinar su coeficiente, dividimos su valor por el del uso característico.

$$K = \frac{543}{725}$$

$$\underline{K = 0,749}$$

c).- VRS bajo rasante VL y VPO (garaje y usos auxiliares) (urbanizado)

El valor residual es “0”, y el coeficiente será también “0”.

$$\underline{K = 0}$$

Aplicamos este criterio también para los garajes de VPO, al objeto de no establecer una discriminación en perjuicio de este producto inmobiliario respecto al de garaje libre. El valor es inexistente en ambos casos por el consumo de m²/t por unidad, consecuencia de la configuración del sótano.

d).- VRS vivienda VPO (urbanizado)

Partimos del valor en venta del m²/t de 1.412,71 € por lo que el VRS es el 20% de dicho valor.

$$\text{VRS} = 1.412,71 \text{ €} \times 0,2 = \underline{\underline{282,54 \text{ €/m}^2\text{/t}}}$$

El coeficiente será:

$$K = 282,54/725$$

$$\underline{\underline{K = 0,39}}$$

Resumen de Coeficientes:

- Vivienda libre: 1,00 (725,00 €)
- Terciario: 0,749 (543,00 €)
- Bajo Rasante: 0,00 (0,00 €)
(Libre y VPO)
- Vivienda VPO 0,39 (282,54 €)

Cálculo del Valor Residual del ámbito urbanizado

Producto	m ² /t	K	m ² /t (H)
Vivienda libre	11.203 – 159,38	1	11.043,62
VPO	3.626,70	0,39	1.414,41
Terciario	2.250	0,749	1.685,25
Bajo rasante (Libre y VPO)	10.466	0	0
TOTAL			14.143,28

⁽¹⁾NOTA: Se descuenta el techo de realojos (2 viviendas, 159.38 m2)

El aprovechamiento susceptible de patrimonialización por los propietarios descontando el 15% de cesión al Ayuntamiento será:

$$A_p = 14.143,28 \text{ m}^2\text{/t} \times 0,85 = 12.021,79 \text{ m}^2\text{/t}$$

El valor de esta edificabilidad urbanística urbanizada será, considerando el uso característico (K=1).

$$V = 12.021,79 \text{ m}^2\text{/t} \times 725,00 \text{ €} = 8.715.796,30 \text{ €}$$

Para calcular el valor “sin urbanizar” tendremos que descontar las cargas (urbanización, derribos, honorarios y gastos de planeamiento, indemnizaciones por vuelo y coste de realojos) que representan 4.021.365,94 € según estimación provisional.

$$\underline{\underline{8.715.796,30 \text{ €} - 4.021.365,94 \text{ €} = 4.694.420,36 \text{ €}}}$$

De donde se deduce a los niveles de precisión que aquí interesa que con un precio de venta ajustado a la realidad del mercado se pueden asumir las cargas e imputar un precio razonable al suelo (valor del $m^2/t(H)$ sin urbanizar 390,49 €/m²/t).

3.3. OTRAS CARGAS IMPUTABLES AL SECTOR

No existen otras cargas imputables.

4. ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA ECONÓMICA

Del epígrafe anterior se desprende que el conjunto de las cargas que debe asumir Ámbito Alarde, hace posible la promoción del desarrollo residencial, pues para un precio en venta asumible por el mercado posibilita un valor del suelo razonable.

Donostia, Marzo de 2018

El Promotor :



Copropietarios del
Ámbito "Alarde"

El Arquitecto:



Jaime Ábalos

El Letrado:



José Mª Abad

**DOCUMENTO C
PLANOS**

1ª MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL ÁMBITO 6.3.01 ALARDE IRUN

MARZO DE 2018

INDICE DE PLANOS

Plano	Contenido	Escala
PLANOS DE INFORMACIÓN		
i01	SITUACIÓN.	E= 1/2000
i02	TOPOGRAFICO DE ESTADO ACTUAL DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION Y AMBITO DEL PAU.	E= 1/500
i03	PARCELARIO DE ESTADO ACTUAL.	E= 1/500
i04	REFERENCIA A LA 3ª MODIFICACION DE P.E.R.I. CALIFICACION PORMENORIZADA.	E= 1/500
i05	PARCELA EN HARMUGARRIETA KALEA	E= 1/500
PLANOS DE PROPUESTA		
P01	TRATAMIENTO DE SUPERFICIES. DEFINICION GEOMETRICA.	E= 1/500
P02	PROPUESTA DE ORDENACION SUPERPOSICION CON ESTADO ACTUAL.	E= 1/500
P03	PLAN DE ETAPAS. FASES DE URBANIZACIÓN. AMBITO DE URBANIZACION.	E= 1/500
P04	RED DE ACOMETIDA DE AGUA POTABLE.	E= 1/500
P05	REDES DE AGUAS PLUVIALES	E= 1/500
P06	REDES DE AGUAS FECALES	E= 1/500
P07	RED DE ALUMBRADO	E= 1/500
P08	DISTRIBUCION DE CANALIZACIONES ELECTRICAS	E= 1/500
P09	COMUNICACIONES TELEFONICA	E= 1/500
P10	COMUNICACIONES TELEFONIA, EUSKALTEL	E= 1/500
P11	RED DE ACOMETIDA DE GAS	E= 1/500