

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

AMBITO “RECONDO-AVDA. IPARRALDE”

IRUN

(DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA)



Promotor:

RECONDO PROMOCION DE VIVIENDAS S.L.

Equipo redactor:

Fiark arquitectos S.L.P.

Patxi de Assas (Abogado)

Diciembre 2018

INDICE

MEMORIA

1. OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO
2. ANTECEDENTES
3. CONTENIDO MATERIAL DEL DOCUMENTO
4. DETERMINACIONES JURIDICO - URBANISTICAS
 - 4.1. RELACION DE PROPIETARIOS
 - 4.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 4.3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
 - 4.4. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
 - 4.5.- COEFICIENTES DE PONDERACION
 - 4.6. DERRIBOS Y REALOJOS
 - 4.7. PLAZOS Y PROYECTOS DE GESTION
 - 4.8. PROGRAMA PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN
 - 4.9. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA Y CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES DE USO LUCRATIVO
 - 4.10. LOCALIZACION DE LAS PARCELAS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO
 - 4.11. FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN
5. CONTENIDO TECNICO – URBANISTICO
 - 5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - 5.2. RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO PROPIOS DE LA URBANIZACIÓN
 - 5.2.1. Alcantarillado
 - 5.2.2. Suministro de agua
 - 5.2.3. Suministro eléctrico
 - 5.3. CAPACIDAD DE LA RED VIARIA PREVISTA
 - 5.4. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO. COORDINACIÓN CON LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN
 - 5.5. REDES DE SERVICIOS
 - 5.5.1. Red de drenaje
 - 5.5.2. Red de saneamiento
 - 5.5.3. Suministro de agua, riego de calles e incendios
 - 5.5.4. Suministro de energía eléctrica
 - 5.5.5. Telecomunicaciones
 - 5.5.6. Suministro de gas
 - 5.5.7. Alumbrado público
 - 5.6. MEMORIA DE CALIDADES
 - 5.7. RESUMEN DE PRESUPUESTO
6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PLANOS

I. INFORMACION

- I.1. Situación.
- I.2. Emplazamiento - Topográfico
- I.3. Parcelario
- I.4. Redes existentes:
 - I.4.1.- Abastecimiento
 - I.4.2.- Saneamiento
 - I.4.3.- Gas
 - I.4.4.- Electricidad
 - I.4.5.- Telecomunicaciones
- I.5. Zonificación Pormenorizada
- I.6. Condiciones de gestión y ejecución

II. DETERMINACIONES DE URBANIZACION

- II.1. Propuesta de ordenación
- II.2. Redes proyectadas:
 - II.2.1.- Red de abastecimiento de agua
 - II.2.2.- Red de saneamiento
 - II.2.3.- Red de energía eléctrica y alumbrado
 - II.2.4.- Red de telecomunicaciones
 - II.2.5.- Red de gas

1. OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula por iniciativa de la Sociedad mercantil INMOLOIOLA GESTION INMOBILIRIA SA., y se redacta por el equipo de trabajo formado por FIARK ARQUITECTOS S.L.P. y el Abogado PATXI DE ASSAS. El mismo viene a modificar el ya aprobado con carácter definitivo con fecha 10 de marzo de 2009.

En dicho documento se recogían las condiciones esenciales de programación, entre otras las referidas al plazo de urbanización, edificación, sistema de actuación, etc.

Pues bien, habiendo transcurrido el tiempo sin que se haya procedido al desarrollo de las condiciones de programación, una nueva iniciativa privada ha abordado la tarea de retomar la promoción del desarrollo recogido en el plan especial, en su día aprobado por el Ayuntamiento de Irún. En ese contexto se ha entendido oportuno la actualización de algunos de los contenidos recogidos en el programa de 2009.

Esta es la razón de la presentación de este documento ya que parte de las previsiones aprobadas han quedado desfasadas.

La sistematización del documento se realiza conforme a los epígrafes del PAU original, lo que facilita la identificación de los epígrafes modificados, permaneciendo el resto tal y como constan en el documento original.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Irún aprobado definitivamente en sesión plenaria el 28 de enero de 2015, que a su vez ratificaba las contenidas en el Plan Especial para el ámbito aprobado con fecha julio de 1999 y posteriormente modificado el 24 de julio de 2008.

En dicha norma el ámbito "RECONDO IPARRALDE" se configura como una Actuación Integrada por precisar un grado de urbanización significativo que dará lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora.

Los objetivos que desde el plan general se determinan para este ámbito, y a los que se da cumplimiento en las determinaciones que contiene este Programa, resumidamente son los siguientes:

- Saneamiento y regeneración del conjunto heterogéneo formado por las edificaciones existentes a lo largo de la Avda. Iparralde, junto a las instalaciones industriales de "Recondo", dado que las mismas presentan un carácter periférico y marginal no adecuado al significado que tiene el entorno como punto de acceso al centro urbano.
- La nueva ordenación se apoyará en la Avda. Iparralde, definiendo un frente urbano acorde con su localización en esta Avenida.
- Creación de un espacio libre trasero a la Avda. Iparralde y abierto al actual enlace con la variante de la carretera N-1, que habrá de resolver la diferencia de rasante existente con el citado viario.
- Potenciar desde la ordenación los puntos extremos del conjunto edificado desde su condición de esquinas significativas.
- La nueva ordenación deberá recoger los estudios previos de ordenación viaria del ámbito 4.2.05: SANTIAGO URTIZBEREA.

Partiendo de los reseñados antecedentes, y de conformidad con la previsión recogida en el artº 154 de la Ley 2/2006, el presente Programa contiene y regula los siguientes extremos:

- Concreción del régimen de actuación privada.

- Delimitación de las Unidades de Ejecución.
- Determinación de los plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.
- Definición de las fases y plazos para la realización de las obras de urbanización y edificación de los solares resultantes.
- Propuesta de localización de los terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres e cargas de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación.
- Plazos de cesión de la obra de urbanización y de los terrenos.

2. ANTECEDENTES

El presente "Programa de Actuación Urbanizadora" se formula por iniciativa INMOLOILA GESTION INMOBILIARIA, que dispone de un acuerdo con más del **50%** de la propiedad del AMBITO "RECONDO-AVDA. IPARRALDE" y de forma concertada con el Ayuntamiento de Irun, y, se redacta por Fiark Arquitectos SLP, cuyos arquitectos son Fernando Gárate Churruca y Unai Aldama Elorza y Patxi de Assas Yagues Abogado.

En el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irun, clasifica el ámbito como Suelo Urbano remitiendo la ordenación pormenorizada a la contenida en el PERI de 2008, sin perjuicio de las modificaciones introducidas por el propio PGOU. De acuerdo con ello, su ordenación fue desarrollada por el "PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO "RECONDO-AVDA. IPARRALDE aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Irun, con fecha julio de 1999, modificado por otro definitivamente aprobado con fecha 24 de julio de 2008. publicado en el BOG el 25 de agosto del mismo año.

El referido Plan Especial define entre otras las siguientes determinaciones que debe contemplar el presente Programa de Actuación Urbanizadora que ahora se desarrolla:

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO:

El PERI aprobado establece un único ámbito (suelo urbano no consolidado) configurado por la totalidad de los terrenos del ámbito que son a su vez objeto del presente PAU con una superficie de 5.997,25 m² de suelo que, a su vez, constituye una única Actuación Integrada denominada como "Recondo-Avda Iparralde".

UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN:

El Programa de Actuación Urbanizadora a realizar como desarrollo del Plan Especial definirá las condiciones de gestión de la "Actuación Integrada" establecida y de los suelos adscritos, a la única Unidad de Ejecución.

Asimismo, será objeto del referido Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) la definición del sistema de actuación que desarrolle las condiciones de gestión definidas.

A partir de estos condicionantes y en aplicación de lo establecido por la Ley 2/2006, se formula el presente Programa de Actuación Urbanizadora, documento que tiene por objeto regular la ejecución de la actuación integrada proyectada para el ámbito de Recondo-Avda Iparralde, por el Plan Especial de referencia, y que define y pormenoriza las siguientes determinaciones:

- Delimitación de Unidades de Ejecución y definición del sistema de actuación aplicable.
- Determinaciones jurídico, técnicas y económicas para la ejecución del ámbito afectado
- Estimación aproximada de las cargas de urbanización.
- Programa de realojos
- Programa temporal de los trabajos de ejecución de la urbanización y edificación.

La propuesta de gestión contenida en el presente Programa de Actuación Urbanizadora refleja las condiciones de realojos y compensaciones previstas para el desarrollo del ámbito, propuesta que se ha realizado teniendo en cuenta lo establecido en el Plan Parcial de referencia.

En aplicación de las previsiones de la Ley 2/2006 y para el sistema de concertación, tras la aprobación del presente Programa, se deberá presentar al Ayuntamiento por los propietarios mayoritarios de este ámbito (más del 50% del suelo) una propuesta de convenio para la ejecución del ámbito de Iparralde, y que deberá incluir los siguientes compromisos:

- Constitución de la junta de concertación.
- Formulación a través de la junta del correspondiente proyecto de reparcelación.
- Aportación al Ayuntamiento, a través de la reparcelación, de los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley, el planeamiento o el propio convenio.
- Asunción de la totalidad de las cargas de urbanización y ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la Unidad de Ejecución por la Ley, el Planeamiento o el propio convenio.

Tras la aprobación del mismo se deberá constituir la junta de concertación.

En relación a la tramitación, con fecha 26 de julio de 2018, por el Alcalde de Irún, se dictó la Resolución n.º 1446, por la que se aprueba inicialmente (BOG 8 de agosto de 2018) la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 4.2.04 Recondo-Iparralde. No se han presentado alegaciones, si bien se ha metido por registro un escrito fuera de plazo de Javier San Martin Pagalday solicitando su derecho al realojo, a partir de su empadronamiento en el ámbito. La aprobación se realiza con sujeción a las condiciones recogidas en dicha Resolución y que son las siguientes.

1. El documento debe programar la ejecución de la edificación teniendo presente la tramitación de un Anteproyecto (art. 47 de las Ordenanzas de la Modificación de Plan Especial). Y será el Anteproyecto el documento preciso que analice la viabilidad urbanística-técnica de residenciar la cesión del 15 % de la edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización en el futuro conjunto edificado, mediante parcela edificable o mediante vivienda construida.

Por otra parte, el plazo estimado para finalizar las obras de edificación será superior a 1 año, pudiendo posponerse esa fecha hasta 4 años desde la recepción de las obras de urbanización.

Se han modificado los puntos 4.7 y 4.8 "Plazos y Programa", a partir de incrementar los plazos llevándolos hasta un máximo de dos años e incluyendo en ese período la necesidad de presentar un anteproyecto de edificación donde se concrete la cesión del 15%.

2. El área objeto de las futuras obras de urbanización comprende zonas exteriores hasta su encuentro con los viales que envuelven el ámbito de ordenación. Esas zonas serán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, teniendo en cuenta en la medida de lo posible, la conservación del arbolado existente.

Al final del Punto 5.1 "Descripción de las Obras de Urbanización" se ha hecho referencia a la necesidad de que el Proyecto de Urbanización contemple las obras exteriores. La referencia al arbolado ya se contenía en ese mismo punto del documento

3. *El documento establece los coeficientes de ponderación de la vivienda libre y terciario partiendo de unos valores de venta (VV) y construcción (VC) bajos en relación con los datos que actualmente se relacionan en los documentos de planeamiento en tramitación. Así según los datos municipales los coeficientes debieran ajustarse a lo recogido en dicha Resolución.*

Modificado en la Memoria –punto 4.5- y en el Estudio de Viabilidad Económico Financiero

4. *El Estudio de Viabilidad Económico-Financiera justificará el incremento hasta 700.541 € del coste de urbanización, toda vez que el presupuesto de contrata estimado por este mismo documento para las obras de urbanización es sensiblemente inferior (400.049,10 €).*

Modificado en el Estudio de Viabilidad Económico Financiero.

3. CONTENIDO MATERIAL DEL DOCUMENTO

El presente Programa de Actuación Urbanizadora consta de dos documentos:

- Documento "I. MEMORIA" *
- Documento "II. PLANOS"

* En el primero, se describen los antecedentes jurídicos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada, y, se establecen la totalidad de las determinaciones exigidas por Ley "2/2.006" para esta figura de planeamiento, estructuradas en los dos grandes apartados que define la misma – Determinaciones Jurídico-Urbanísticas y Determinaciones Técnico-Urbanísticas-.

En el apartado de "Determinaciones Jurídico-Urbanísticas", se establece la división en "unidades de actuación"; el "régimen" y el "sistema de actuación" aplicables; se propone el Programa para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de la urbanización y la edificación; se recoge la relación de afectados por la actuación y la medición de superficies de las fincas afectadas; se incorporan los criterios de ponderación y asignación de edificabilidades definidos en la modificación del PERI definitivamente aprobado y se pormenorizan las condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

4. DETERMINACIONES JURIDICO - URBANISTICAS

4.1. RELACION DE PROPIETARIOS

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito denominado "Recondo Iparralde" por el Plan General de Ordenación Urbana de Irun, son los siguientes:

- * Clafi S.A.: Avda. Iparralde nº 31. Irun.
- * Georges Michel Trias Julia: Local Avda Iparralde nº 27/29. Irun.
- * Joseba Elosua Urbieto: Local Avda Iparralde nº 35/37. Irun.
- * Jose Maria Carazo Paul Local Avda Iparralde nº 37. Irun.
- * Jose A. Gallo Rolania: Local Avda Iparralde nº 37. Irun.
- * Nestor Basterrechea Arzadun y M^a Isabel Irurzun Urquia: Local Avda Iparralde nº 37. Irun.
- * Maria Luisa Polo Gaztelumendi; Maria Teresa Gamon Polo; Estanislao Gamon Polo; Maria Gumersinda Gamon Polo; Salvador Gamon Polo; Vicente Gamon Polo; Ana Maria Gamon Polo; Luis Polo Gaztelumendi y Ana Maria Icardo Espino; Milagros Ordoqui Yanci; Eduardo Polo Ordoqui; Maria Milagros Polo Ordoqui; Fernando Polo Ordoqui; Ignacio Maria Polo Lopetegui; Maria Luisa Polo Lopetegui; Iune Polo Olazabal; Nerea Polo Olazabal; Saioa Polo Olazabal; Miren Polo Olazabal; Avda Iparralde nº 29. Irun

La estructura de propiedad del suelo, definida en el PERI definitivamente aprobado con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que resulte del Proyecto de Concertación es la siguiente:

PARCELA TITULAR	SUPERFICIE
1 CLAFI S.A.	3.016,95 m ²
2 FAMILIA POLO	729,00 m ²
3 ENRIQUE TRIAS	739,00 m ²
4 JOSEBA I. ELOSUA	287,00 m ²
5 ELOSUA, BASTERRECHEA Y OTROS	217,00 m ²
6 NESTOR BASTERRECHEA	178,00 m ²
7 DOMINIO PUBLICO	730,00 m ²
8 DIPUTACION FORAL	100,30 m ²
TOTAL	5.997,25 m²

4.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En la actualidad el terreno incluido en el ámbito objeto del presente documento cuenta con varias edificaciones existentes localizadas en las parcelas 1, 2, 3, 4, y 5 definidas en el plano de parcelario correspondiente.

Las superficies de las edificaciones existentes son las siguientes:

- Edificio de CLAFI S.A. en parcela señalada en el PERI como nº 1, con una superficie construida de 2.072,53 m² construidos.
- Edificio de Familia Polo en parcela señalada en el PERI como nº 2 con 1.538,96 m² construidos.
- Edificio de D. Enrique Trias Carreras en parcela señalada en el PERI como nº 3, con 522,99 m² construidos.

- Edificio de D. Joseba Imanol Elosua, en parcela señalada en el PERI como parcela nº 4, con una superficie de 344,05 m2 construidos
- Edificio en parcela nº 5, de Basterrechea, y Otros en parcela señalada en el PERI como nº 5 con una superficie de 417,50 m2 construidos.

De las edificaciones señaladas anteriormente se consolidan las edificaciones sitas en las parcelas 4, y 5, Se consolida parte de las edificaciones existentes sobre las parcelas "4 y 5", que constituían la casa-estudio de los artistas Jorge Oteiza y Nestor Basterrechea.

El resto de las edificaciones quedan fuera de ordenación debiendo ser derribadas.

4.3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Para la ejecución del AMBITO "RECONDO-AVDA. IPARRALDE se delimita una única "unidad de ejecución", la cual incorpora la totalidad de los suelos del Ámbito citado, si bien es cierto que se actuará, por indicación municipal, rematando la urbanización exterior de la propia unidad, con el fin de homogeneizar todos los espacios de la zona.

4.4. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

La "unidad de ejecución Recondo Avda Iparralde" se ejecutará en condiciones de "régimen privado", y, por el "sistema de concertación".

4.5.- COEFICIENTES DE PONDERACION

Siguiendo los criterios definidos en el PERI, en el que se identifican los "tipos" de edificabilidades a los que se asignan coeficientes de ponderación, se señalan a continuación los mismos a los efectos de la asignación reparcelatoria de dichas edificabilidades:

- | | |
|---------------------------|--------|
| • Uso vivienda Libre | 1,0000 |
| • Uso VPO | 0,3911 |
| • Uso terciario/comercial | 0,7622 |
| • Uso garaje | 0,0787 |

La justificación de dichos coeficientes se adjunta en el Anexo I de este documento.

4.6. DERRIBOS Y REALOJOS

En el ámbito de actuación, los elementos existentes declarados "fuera de ordenación", a derribar e indemnizar, son:

- Edificio de Productos Recondo S.A. perteneciente a Clafi S.A. con una superficie construida de 2.072,53 m²; edificio declarado fuera de ordenación.
- Otros dos edificios pertenecientes a varios propietarios Familia Polo 1.538,96 m², edificio declarado fuera de ordenación; y Elosua 344,05 m² edificio que consolida y pasa a pertenecer a la parcela dotacional.
- Edificio perteneciente a D. Enrique Trias, con 522,99 m²; edificio declarado fuera de ordenación.
- Y otro edificio perteneciente a Elosua Basterrechea y otros 417,50 m², que se consolida y pasa a pertenecer a la parcela dotacional.

En la actualidad, y según nuestros datos, existen 2 inquilinos ocupantes de inmuebles, que serán realojados con cargo a la "unidad de ejecución" en los términos establecidos en la vigente legislación. El "Proyecto de Reparcelación" deberá establecer las condiciones específicas en las que dichos realojos se materializarán.

No obstante los criterios para la ejecución de los realojos serán los siguientes:

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece la obligación de garantizar el derecho a realojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su vivienda habitual, estableciendo las reglas para ello, entre ellas las siguientes que deberán ser contempladas:

- No tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.
- En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.
- En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley. En el ámbito hay tres de VPO que se mantienen
- En las unidades de ejecución que no se gestionen por expropiación, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y, por lo tanto, deba procederse a su realojo o traslado o a la extinción de la actividad, se deberán seguir las siguientes reglas:
 - a) En la redacción del planeamiento pormenorizado o del programa de actuación urbanizadora correspondiente se deberá incluir una relación exhaustiva de los ocupantes legales de inmuebles y de las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y por tanto, deba procederse a su realojo o traslado o extinción de actividad, quienes serán parte en el expediente a todos los efectos.

En el proyecto de reparcelación se deberá recoger expresamente la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y se incorporarán los convenios de realojo.

En defecto de acuerdo, se acompañará al proyecto de reparcelación una propuesta de convenio de realojo, traslado extinción de actividad, en su caso, en el que se establecerá el siguiente contenido mínimo:

1. Puesta a disposición de una vivienda o instalación específica para el realojo o traslado, temporal o definitivo.
2. Título jurídico de ocupación y condiciones económicas, según el título de ocupación de la vivienda o instalación a desalojar.

3. Garantías de cumplimiento de los compromisos propuestos. Estas garantías en todo caso deberán instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho a realojo sobre la vivienda o instalación específica, o, en su defecto, aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación.

4. En caso de realojo temporal, especificación concreta de la vivienda o instalación propuesta hasta la puesta a disposición de la definitiva, y garantías de asunción de su costo por el promotor de la urbanización.

5. Compensaciones económicas por gastos de traslado y otros que se puedan producir.

La propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad será elevada al ayuntamiento para su aprobación previo informe técnico, tras lo que será notificada al interesado, que dispondrá de un plazo de un mes para formular su propuesta de condiciones para el realojo, traslado o extinción de actividad.

Si en el plazo de un mes desde la formulación de su propuesta por el interesado se alcanza un acuerdo definitivo con el promotor de la urbanización, el acuerdo será elevado a escritura pública y notificado al ayuntamiento, debiendo acreditarse la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización.

En caso de falta de acuerdo o de contestación en el plazo indicado, el ayuntamiento, previa comprobación de la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización en la tesorería municipal, decretará el inmediato desalojo de los inmuebles afectados. La certificación municipal de la aprobación y efectiva puesta a disposición de las condiciones propuestas constituirá título suficiente para la ocupación y desalojo de los inmuebles, siendo de plena aplicación la legislación sobre expropiación forzosa.

La administración actuante, de oficio o a instancia del concesionario o urbanizador, llevará a cabo el desalojo administrativo de los inmuebles una vez obtenidas las autorizaciones judiciales precisas, en caso de desalojo de viviendas que constituyan domicilio de los ocupantes.

En la actualidad se identifican los siguientes ocupantes legales de viviendas:

- Luis Miguel Polo Icardo (ocupante de la vivienda sita en el piso 1 dcha. del nº29 de la AVDA. Iparralde). Parcela señalada como nº2 del PERI. 90 m2 (u), régimen de alquiler.
- Javier San Martín Pagalday (ocupante de "inmueble" sita en la Avda de Iparralde nº33, 1ª). No aporta título.

La propuesta de realojo se concretará en el edificio a realizar en el propio ámbito a costa del promotor, salvo acuerdo sustitutorio entre las partes. La ubicación precisa, teniendo en cuenta que en este momento no se especifica la forma de materializar el 15% de cesión obligatoria a la Administración, será, dentro del mencionado edificio, concretada en el proyecto de reparcelación, manteniendo en lo posible la planta segunda propuesta en el PAU aprobado como lugar de reubicación y en los términos del art.19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

El programa de realojos es el siguiente:

Parcela PERI	Nº viviendas	Fecha derribo	Realojo Transitorio		Realojo definitivo	
					Fecha	Edificio
1	1	1 trimestre 2019	externo	1	1 trimestre 2020	A
1	1	1 trimestre 2019	externo	1	1 trimestre 2020	A

En relación a las actividades en funcionamiento actualmente no constan; si se acreditara su existencia en el proceso, se indemnizarán en el contexto del proyecto de reparcelación, si procede por estar en funcionamiento efectivo en la finca objeto de intervención.

4.7.- PLAZOS Y PROYECTOS DE GESTION

Previamente al inicio de la urbanización del ámbito "Recondo Iparralde" se deberán realizar los siguientes proyectos y actos referidos a la gestión de este ámbito:

- ANTEPROYECTO DE EDIFICACION

Previo a la aprobación del PAU

- MODIFICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

Entrega de la documentación para su aprobación inicial en junio de 2018. Se prevé la aprobación definitiva en diciembre de 2018.

- FIRMA DEL CONVENIO URBANISTICO

Plazo de un mes desde la aprobación definitiva de la modificación del PAU. Se prevé en Enero de 2019.

- CONSTITUCION DE LA JUNTA DE CONCERTACION

Una vez firmado el convenio se puede constituir la Junta de Concertación. Febrero de 2019.

- RATIFICACION DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCION DE JUNTA

Un mes desde la constitución de la Junta de Concertación. Marzo 2019.

- PROYECTO DE URBANIZACION

Entrega de la documentación para su aprobación inicial en abril de 2019. Se prevé su aprobación definitiva en junio de 2019.

- PROYECTO DE REPARCELACION

Aprobación inicial en Junta de Concertación. Febrero de 2019. La aprobación definitiva se prevé en mayo de 2019.

- INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Se prevé el inicio de las obras de urbanización en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Agosto 2019

- OBRAS DE URBANIZACION

Plazo de ejecución de las obras, 16 meses en una única fase. Fin Diciembre de 2020.

- OBRAS DE EDIFICACION

Plazo de ejecución de las obras de edificación. 24 meses simultaneando con las de urbanización. Fin Agosto de 2021.

4.8.- PROGRAMA PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION

La propuesta de la presente modificación es la de abordar la urbanización y la edificación en una única fase de tal forma que se simultanearan ambas, en un plazo total de 18 meses.

Se ha previsto la realización de las obras de urbanización y edificación en fases de trabajo así como la conveniencia tanto desde el punto de vista técnico como de un mejor desarrollo y resultado de los trabajos a ejecutar. Por ello se ha previsto la simultaneidad de la urbanización con la edificación, siempre cumpliéndose los compromisos de urbanización que adquiere el promotor, en relación con lo dispuesto en los artículos 40, 41 y 42 del reglamento de Gestion Urbanística.

En este sentido se destaca que en el momento de solicitar la licencia de edificación se deberán cumplir los requisitos de:

a. Aportar proyecto básico de la totalidad de la edificación para la ejecución de las obras correspondientes a la edificación de la estructura del edificio y de las plantas sótano hasta la cota 0 a ejecutar simultáneamente con la urbanización básica (la amparada en el proyecto de Urbanización que garantice la conexión del solar con infraestructuras municipales).

b. En cuanto a la licencia para completar la edificación, la misma abarcará el resto de los trabajos de edificación y deberá de forma previa a su concesión emitirse informe por los servicios técnicos municipales sobre la corrección de la ejecución de las obras de urbanización básica. De esta forma se hará coincidir la finalización de la urbanización con la total edificación de los edificios.

Por otra parte, las obras de urbanización se prevén en 2 fases, la primera en la que se simultanea la edificación residencial y la urbanización y la segunda en la que se prevé el desarrollo de la parcela de Equipamiento Dotacional. Para esta última, se redactará un Estudio de Detalle (determinación recogida del planeamiento aprobado) que ordenará dicha parcela en relación con la superficie exterior al ámbito y se contemplará la ejecución de aquellos elementos de urbanización que si bien externos forman parte del entorno.

4.9. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA Y CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES DE USO LUCRATIVO

De acuerdo con el Plan Especial ya aprobado, la distribución de los derechos de "edificabilidad ponderada" en la "unidad de ejecución UE. RECONDO IPARRALDE" –reajustada en su caso, con la medición parcelaria que resulte del "proyecto de reparcelación"- se realizará con los criterios siguientes:

La "edificabilidad ponderada" susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, será el 85 % de la total establecida en el planeamiento para el ámbito, correspondiendo el restante 15% al Ayuntamiento de Irún.

La concreción de la materialización de la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, que podrá consistir, de acuerdo con la legislación vigente y en los supuestos en la misma contemplados, en parcela edificable, vivienda construida o compensación económica, se fijará de manera definitiva en el Proyecto de Reparcelación.

Este Programa contiene la propuesta de su materialización en un portal de la parcela "A" o vivienda construida en la misma o su compensación económica que según los cálculos ahora disponibles, asciende a 957.037,11€

La distribución del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación será adjudicado a los titulares de los terrenos y bienes incluidos en la unidad de ejecución, correspondiendo a los mismos la sujeción del 100% de las cargas urbanísticas resultantes de la Unidad de Ejecución "Recondo-Iparralde", incluyendo en ellas las indemnizaciones por derribos y realojos legalmente establecidos.

A los efectos de la citada adjudicación se tomarán en consideración los coeficientes de ponderación establecidos en el presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora, o en su caso, los que pudieran ser fijados en el marco del Proyecto de Reparcelación.

4.10. LOCALIZACION DE LAS PARCELAS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO

Las superficies que se señalan a continuación coinciden con las determinaciones del Plan Especial aprobado.

- La parcela dotacional pública, destinada a equipamiento cultural, con una superficie de 1.483,56 m², se integra en la propuesta de ordenación que se realiza, adquiriendo un carácter de centralidad en el desarrollo del ámbito, pues por una parte de "anexa" arquitectónicamente al programa residencial, rematando el aspecto urbano del conjunto, y por otra parte, admite numerosos planteamientos de desarrollo que van a dotar a la zona objeto de desarrollo de un carácter de centralidad en la actividad cultural de la ciudad que se complementa perfectamente con el programa residencial y comercial proyectado.

- Los espacios libres y zonas verdes. La dotación proyectada asciende a una superficie total de 1.611,14 m², distribuidos en espacios libres peatonales 804,11 m² y 807,03 m² de espacios libres ajardinados. Los espacios libres ajardinados, con una superficie total de 807,03 m², se disponen básicamente, a modo de remate o culminación del ámbito ordenado en su extremo sur y oeste, entre la parcela residencial y el límite del ámbito. Además sirve de separación e integración del ámbito con el nuevo vial proyectado (Variante N-1), estableciendo un "borde" a la parcela residencial que la enmarca y encuadra, permitiendo además un tratamiento ajardinado adecuado para solventar la diferencia de cotas existente entre el ámbito actual y el trazado viario que lo circunda.

Los espacios libres peatonales, que se disponen a modo de acera/paseo rodeando el ámbito en su extremo Este, con una superficie de 804,11 m².

4.11. FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

En principio, la totalidad de las cargas de urbanización necesarias para la ejecución de la U.E. corresponderán a los titulares de derechos de la misma.

Se considerarán como cargas de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución, además de los costes de urbanización descritos para cada una de las fases de ejecución definidas, los siguientes:

- Los gastos de derribo de la totalidad de las edificaciones existentes en el ámbito de la unidad de ejecución y actuaciones dotacionales definidas y que se declaran "fuera de ordenación" y la construcción de las viviendas de realojo.
- Los gastos de construcción, ejecución material y cualquier otro concepto, de las nuevas edificaciones a asignar a los beneficiarios de los realojos establecidos.
- Los gastos de traslado y alojamiento provisional de los ocupantes legales, tanto propietarios como inquilinos, de los inmuebles a derribar.
- La totalidad de las obras de urbanización previstas en el presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora, y ubicadas fuera de la Unidad de Ejecución delimitada, y necesarias para la adecuación funcional de la misma.
- Los costes de elaboración y tramitación de los expedientes urbanísticos a formular, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, etc., así como los de gestión asociados a las actuaciones planteadas.
- Las obras de remate exteriores al ámbito, que son necesarios para homogeneizar el entorno inmediato.

La conservación de la urbanización implica el mantenimiento de viales, aceras, servicios de infraestructuras y mobiliario urbano, el tratamiento de las zonas verdes y la puesta en uso del alumbrado desde las primeras ocupaciones de viviendas hasta la recepción provisional de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Concluidas las obras de urbanización se materializará la transmisión de las parcelas de dominio y uso público a favor del Excmo. Ayuntamiento de Irún con carácter provisional. Practicada la recepción provisional el Ayuntamiento podrá manifestar sus motivos de oposición a la recepción definitiva, indicando las deficiencias a corregir.

Una vez subsanadas las deficiencias y transcurrido el período de un año desde la recepción provisionales procederá a la recepción definitiva de las obras. Si efectuado el ofrecimiento formal de cesión de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento, éste no acepta la recepción en los plazos establecidos, se entenderá que el Ayuntamiento recepciona la obra de urbanización a todos los efectos y se hará cargo del mantenimiento de la urbanización de los espacios de dominio y uso público.

De acuerdo con lo establecido por la vigente Ley "2/2006" (1), la Junta de concertación, tendrá derecho a resarcirse, con cargo a las entidades prestadoras ó concesionarias de los servicios urbanos de una parte a determinar del coste de las obras de primer establecimiento y mantenimiento de los mismos, que se concretará en el "Proyecto de Reparcelación". Así, los colectores y redes generales serán financiados por la propiedad de la U.E. junto con las compañías concesionarias y propietarios externos si los hubiera, dependiendo del número de viviendas que viertan o se sirvan de los mismos.

5. CONTENIDO TECNICO – URBANISTICO

5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Área "Recondo – Iparralde" se definirán de forma detallada en el "Proyecto de Urbanización" a redactar por el mismo técnico que suscribe este P.A.U, por iniciativa de la parte mayoritaria de la Propiedad del Ámbito que promueve el presente expediente.

El Ámbito "Recondo - Iparralde" tiene una superficie aproximada de unos 5.997,25 m², con forma ovalada, situada entre la nueva glorieta de Iparralde - Gal, la Avenida de Iparralde y los viales de nueva configuración de la antigua N-1, actual GI-636.

En la actualidad es una zona de edificaciones obsoletas y abandonadas, como la antigua fábrica de Productos Recondo y diversos edificios de viviendas y oficinas; es de hacer notar en su frente norte la presencia de la llamada "Casa de Oteiza", edificio de líneas racionalistas con un valor más sentimental que arquitectónico y que esta prevista su conservación y conversión en museo.

Perimetralmente al Ámbito, se han ejecutado las obras de remodelación y actualización de la "Variante de la N-1", a cargo de Diputación Foral de Gipuzkoa.

Se señala que el entorno del ámbito de ordenación del Plan Especial se vió alterado a causa de las obras de la reordenación del enlace viario de la avenida Iparralde con la antigua N.1 –actual GI-636- configurando un espacio que al desplazarse hacia el norte el nuevo trazado que envolvía al ámbito, deja un resto de superficie exterior al mismo pero formando parte de un único entorno.

Esta superficie exterior al ámbito forma parte de la reordenación del futuro equipamiento, por proximidad con el mismo y remate del entorno de ordenación, y será el Estudio de Detalle de dicha parcela de equipamiento el que defina el diseño de la misma. En este sentido, en el presente documento se prevén todos aquellos elementos de urbanización que a futuro y para una correcta ejecución de la superficie exterior al ámbito resulten necesarios para una buena imbricación del entorno.

En síntesis, los objetivos más relevantes de la urbanización proyectada, además del servicio a las nuevas edificaciones residenciales, son los siguientes:

* Urbanización-pavimentación y ajardinamiento de las aceras y demás espacios no ocupados por los edificios.

En el Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta la colindancia del ámbito con una infraestructura viaria, por lo que se prestara especial atención a la repercusión derivada de las servidumbres acústicas de dichas infraestructuras debiéndose justificar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de ruido Ley 37/2003, Real Decreto 1367/2007 y Ordenanza de ruidos y Vibraciones del Municipio de Irun. Además el propio Proyecto de Urbanización definirá las zonas exteriores y su encuentro con los viales que envuelven el ámbito objeto de este PAU.

En relación a dicho cumplimiento, se mantendrán en la medida de lo posible y en función de las necesidades requeridas por la urbanización el arbolado existente en el ámbito, en especial los árboles sitios frente a la Avda. Iparralde como en el borde con el trazado de la GI-636, evitando la medida de lo posible la tala de los mismos en tanto no sea requerido por el desarrollo de la urbanización y/o edificación. Por otra parte y en lo que respecta al arbolado existente en la futura parcela de equipamiento, los mismos se mantendrán en tanto no se haya definido el proyecto de desarrollo edificatorio correspondiente.

5.2. RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO PROPIOS DE LA URBANIZACIÓN

Actualmente, atraviesan el Área "Recondo - Iparralde" o se disponen en su perímetro inmediato los trazados de arterias principales de diversas redes - tendidos aéreos de electricidad en media y alta tensión, arterias principales de abastecimiento de agua, saneamiento, etc...- que aseguran la posibilidad de abastecimiento y suministro de los servicios habituales a la nueva ordenación, en condiciones adecuadas de servicio.

Las instalaciones existentes, se reflejan en el plano "1.2.4. Redes de servicios existentes" del presente Programa de Actuación, y se enumeran y describen brevemente a continuación.

5.2.1. Alcantarillado

Dado que el Área se encuentra dentro de una zona urbana, existe una red de alcantarillado, tanto de recogida de pluviales como unitarias, procedentes de las edificaciones situadas en la parte alta de la Avenida de Iparralde así como las que daban servicio a las edificaciones existentes a ambos lados de la Avenida de Iparralde y de los viales que sirven a las mismas.

En cualquier caso, en el Área de "Iparralde - Gal", en el borde del cauce del río Bidasoa "aguas abajo" y, en su ribera sur se sitúa un colector general de saneamiento ovoide de 120 mm. que permitirá captar los vertidos del nuevo desarrollo y los que en el futuro deban recoger de las Áreas colindantes "Iparralde – Gal" etc...

5.2.2. Suministro de agua

Paralela al Área y por la Avenida de Iparralde, en dirección sureste/noroeste, discurre una conducción de 150 mm., hacia la zona límite del municipio y el Puente de Santiago.

Dichos elementos permiten configurar, con capacidad suficiente, la red de servicio a "Recondo Iparralde", que deberá incluir la sustitución de la conducción de Ø 150 mm. por otra de fundición dúctil de Ø 300 mm.,

5.2.3. Suministro eléctrico

Varias líneas soterradas de Alta Tensión -13,2 Kv, y de 30,0 Kv. circulan por la Avenida de Iparralde, paralelas al Área Recondo – Iparralde, (de noroeste a sureste).

Los elementos reseñados, que deberán mantenerse soterrados en la urbanización del área objeto de este P.A.U., permiten un suministro de capacidad suficiente al nuevo desarrollo.

5.2.4. Telecomunicaciones

Existen conducciones de las compañías Telefónica S.A. y Euskaltel S.A. en varios puntos del entorno del Área, que, en ningún caso penetran en ella. Se sitúan en el vial de apoyo del Área, por lo que el su conexión con las edificaciones pertenecientes al Área Recondo – Iparralde es directa, con las consiguientes arquetas de entronque y derivación.

5.3. CAPACIDAD DE LA RED VIARIA PREVISTA

El Área "Recondo – Iparralde", no requiere viales interiores para su desarrollo, al apoyarse en la existencia de la Avenida de Iparralde con eje de la actuación y vial único de acceso a las edificaciones comprendidas dentro del Área objeto del presente P.A.U.

El acceso a los garajes (situados todos ellos bajo rasante), se efectuara por la misma Avenida de Iparralde en su sentido dirección centro. La creación de la nueva rotonda en la confluencia entre la GI-636 y la propia Avenida de Iparralde, permite el cambio de sentido a los vehículos que procedentes del centro de la ciudad quieran acceder a la edificación proyectada en el Área "Recondo – Iparralde".

5.4. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO. COORDINACIÓN CON LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

Las características físicas del Área "Recondo - Iparralde", con una orografía plana y solamente un lateral con talud hacia la GI-636, y la separación por medio del "Área Iparralde – Gal" y la propia Avenida de Iparralde del cauce del Río Bidasoa, no hacen temer en principio que existan riesgos de inundabilidad.

Dentro de las obras de urbanización se prevé el derribo de la edificación existente, exceptuando la llamada "Casa de Oteiza", la limpieza de vegetación existente y la retirada de la capa de tierra vegetal.

Se prevé el relleno de la parte del Área situada por debajo de la variante en su cara sur. Dicho relleno provendrá de las excavaciones que se pretenden realizar para la edificación. Parte del volumen excavado (aquel que reúna las características adecuadas)- se destinará a rellenos para apoyo de las plataformas de urbanización, mientras que el resto, deberá ser retirado.

Importante será el elemento – muro - de contención que posibilitará la excavación de la zona contigua a la Avenida de Iparralde y servirá posteriormente como elemento estructurante del conjunto edificatorio.

Las obras de urbanización se coordinaran con las de edificación en las condiciones señaladas en el punto 3.4. del presente PAU.

5.5. REDES DE SERVICIOS

5.5.1. Red de drenaje

La red de drenaje recoge las aguas de escorrentía superficial procedente de la nueva configuración de la variante N-1, y la Avenida de Iparralde, se recogerán perimetralmente a la edificación propuesta y se encauzaran a la red de saneamiento existente.

El trazado de la red se recoge en los planos adjuntos.

5.5.2. Red de saneamiento

La red de recogida de aguas pluviales está formada por varios colectores de hormigón y PVC (dependiendo de los diámetros) que se disponen –atendiendo a las indicaciones de Txingudiko Zerbituak- principalmente, bajo aceras y espacios de ajardinados, en ambos lados del Área.

Las aguas fecales recogidas en la urbanización del Área se canalizan para su vertido directo a la red existente. Dicho vertido se produce en varios puntos en el tramo en que ésta discurre por la Avenida

de Iparralde. Los mismos se corresponden con puntos singulares de la ordenación, y, con la distribución de la red de saneamiento en tramos de longitud, sección y superficie servida similares.

Las contempladas en los planos correspondientes son las actualmente existentes según documentación facilitada por la Mancomunidad de aguas de Txingudi.

5.5.3. Suministro de agua, riego de calles e incendios

La nueva red de agua se configura a partir de la sustitución de varios tramos de red existentes que carecen de sección suficiente para dar servicio a las nuevas demandas, y de la conexión a la red existente en el perímetro del Área en varios puntos.

De acuerdo con ese criterio, se dispone una arteria general de fundición de Ø 300 mm, que discurre paralela a la Avenida de Iparralde. A partir de la cual se dan suministro a otras conducciones menores que a su vez dan servicio a la propia urbanización y nuevas edificaciones:

° Se dispone en el eje una conducción Ø 150 mm para realizar las acometidas de servicio a los edificios de viviendas.

El trazado propuesto consiste en una canalización principal, que circulara paralela a la Avenida de Iparralde por la acera hasta llegar a abastecer las edificaciones propuestas.

La red se proyecta en media presión B, con diámetros de 110, en polietileno. Las conducciones van enterradas en aceras a una profundidad mínima de 50 cm. medida desde la generatriz superior del tubo y la superficie de la calle.

5.5.4. Suministro de energía eléctrica

Como ya se ha explicado, el Sector es atravesado en la actualidad por varias líneas soterradas de 13,2 Kv y 30 Kv.

En cuanto a la distribución en baja tensión se proyectan una serie de circuitos que llegan hasta la correspondiente acometida a edificio desde la red soterrada existente en la Avenida de Iparralde.

Se colocara un armario transformador bajo una de las terrazas creadas en la parte sur de la urbanización hacia la avenida Iparralde, con acceso directo desde la misma. Las características y dimensiones se contemplaran en el Proyecto de Urbanización.

Todas las canalizaciones son subterráneas y se colocan bajo aceras, con conductores bajo tubo corrugado exteriormente y liso interiormente de Ø 160 para baja tensión y Ø 200 para 13,2KV y 30KV, dejando al menos un tubo libre en cada zanja.

5.5.5. Telecomunicaciones

Se proyecta, de acuerdo con las compañías Telefónica, S.A. y Euskaltel, S.A., una nueva canalización de telecomunicaciones mediante tubos de PVC DN125, colocados en zanja conjunta, se reservan cuatro tubos para la infraestructura de Euskaltel, S.A. y dos para la de Telefónica S.A.

Las canalizaciones se disponen subterráneas y bajo aceras, llegando hasta la acometida correspondiente a cada edificio de los que componen el total de la actuación.

La red se organiza a partir de las conexiones a la red existente.

5.5.6. Suministro de gas

Se proyecta, de acuerdo con Naturcorp Redes, S.A., una red de gas ramificada. La distribución se realiza en Media Presión B (MPB) a partir de una conducción existente en la propia Avenida de Iparralde.

Los puntos de conexión de la red de gas se realizarán desde la red existente mediante arquetas enfrentadas con cada uno de los portales de las nuevas edificaciones.

5.5.7. Alumbrado público

Se disponen diferentes tipos de luminaria en función de la zona a iluminar, diferenciándose las zonas de tráfico rodado, de las zonas de uso peatonal interiores.

De esta manera, en la Avenida de Iparralde se colocan unilateralmente luminarias cada 30 m aproximadamente.

Los modelos de luminaria serán definidos en el proyecto de urbanización.

La canalización para la red de alumbrado se realiza mediante tubos de TPC de Ø110 mm, en prisma de hormigón a partir de dos cuadros de maniobra ubicados en la glorieta. Se colocan arquetas de hormigón para la conexión con los puntos de luz, en los cruces y en los cambios de dirección de la canalización.

El proyecto de urbanización contendrá los cálculos lumínicos correspondientes, justificando la distribución de luminarias con criterios de iluminación y uniformidad.

La nueva red de alumbrado público deberá incluir la colocación de un nuevo cuadro de mando, y su conexión con la red de energía eléctrica. Además en el proyecto de urbanización se deberán presentar los cuadros lumínicos correspondientes, justificando la distribución de las luminarias con criterios de iluminación y uniformidad.

5.6. MEMORIA DE CALIDADES

• Viales y aceras

Los materiales previstos para la ejecución de aceras y calzadas siguen las directrices marcadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Irún, y, son similares a los utilizados en la urbanización de las Áreas colindantes, y en otras zonas similares del Municipio.

Los materiales y calidades para cada una de las redes se definirán en el Proyecto de Urbanización correspondiente, siendo los relacionados en el presente documento meramente orientativos.

La superficie de las aceras será pavimentada con piezas de pavimento de tipo "Donostia", de prefabricado hidráulico con dibujo hexagonal, y, cenefas perimetrales del mismo tipo de material pero de forma cuadrada, de 30 x 30 cm., en color gris y con dibujo de 16 cuadrados.

Se emplearán piezas especiales en textura y color para los pasos de peatones.

En algunos casos, para recoger zonas pavimentadas con soluciones de material anterior, se emplearán losetas de canto rodado tipo "grava de Miranda" de grano fino, en piezas de 30 x 30 cm. ó 40 x 40 cm.

La sección propuesta para aceras es la siguiente:

- ° 4 cm. de baldosa (distintos tipo especificados anteriormente) + carga de mortero.
- ° 15 cm. de solera de hormigón HA-25.
- ° 15 cm. de base granular compactada con "zahorra" ZA.
- ° 25 cm. de base granular compactada con "todo uno" de cantera.
- ° 50 cm. de "explanada mejorada" con "suelo seleccionado".

Para la delimitación entre aceras y calzadas se colocarán bordillos de caliza de sección de 15 x 25 cm.

En los viales de circulación rodada, sobre las plataformas preparadas de urbanización, (accesos rodados a garajes) se colocará, el aglomerado asfáltico – firme flexible-, en 2 capas, con sus correspondientes riegos de imprimación y adherencia, con las siguientes secciones:

- ° Riego de imprimaciónMCO 1,5 Kg./m²
- ° Aglomerado "S-20"5 cm.
- ° Riego de adherencia RCO 0,5 Kg./m²
- ° Aglomerado "S-12" con árido ofítico.....5 cm.

• Jardinería

Se propone una plantación de arbolado, arbustos, y, césped de diferentes especies, distribuida, principalmente en alineaciones de acera en la Avenida de Iparralde, serán continuidad del arbolado existente en la parte alta de la Avenida de Iparralde.

• Señalización

Se plantea la señalización necesaria para el correcto funcionamiento del esquema viario –viales rodados y aceras peatonales- mediante señalización horizontal a base de pintura -símbolos, flechas, líneas, etc...- y, señalización vertical –poste y señal-, de acuerdo con el reglamento de circulación vigente.

5.7. RESUMEN DE PRESUPUESTO

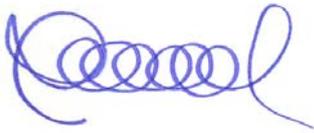
Capítulo: Importe:

01. DERRIBOS – DEMOLICIONES - GESTION DE RESIDUOS	53.312,00.-€
02. MOV. TIERRAS Y ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	20.023,62.-€
03. DRENAJE	12.694,06.-€
04. SANEAMIENTO	30.244,23.-€
05. ABASTECIMIENTO AGUA	15.372,85.-€
06. ALUMBRADO PÚBLICO	26.901,00.-€
07. SUMINISTRO ELECTRICIDAD	25.164,44.-€
08. SUMINISTRO GAS	15.249,34.-€
09. TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES	18.460,82.-€
10. AFIRMADOS Y AGLOMERADOS	13.431,25.-€
11. HORMIGONES SOLERAS Y CUNETAS.....	20.481,85.-€
12. PAVIMENT., Y OTROS ELEM. OBRA	10.767,01.-€
15. SEÑALIZACIÓN TRÁFICO	4.233,65.-€
16. MOBILIARIO URBANO	11.594,00.-€
17. JARDINERÍA	13.556,35.-€
18. SEGURIDAD Y SALUD.....	6.229,04.-€
19. CONTROL DE CALIDAD	5.294,68.-€
20. ESTIMACION OBRAS DE REMATE EXTERIORES.....	33.200,00.-€
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	336.175,72.-€
GASTOS GENERALES Y B.I.	63.873,38.-€
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA (Sin I.V.A.)	400,049,10.-€

6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Se recoge en el Anexo II del presente documento.

En Irún, diciembre 2018



Fdo. Fernando Gárate Churruca
Arquitecto (Fiark Arquitectos)

Fdo. Patxi de Assas Yagues
Abogado



Fdo. Unai Aldama Eloza
Arquitecto (Fiark Arquitectos)

**Anexo I
COEFICIENTES DE PONDERACION**

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

Unidad de Actuación Integrada "Recondo Avda. Iparralde", Irún

Uso específico, tipología y régimen	Edificabilidad urbanística m ² (t)	Unidades	m ² (t)/ud.	m ² (u)/ud.	Ratio m ² (t)/m ² (u)
Residencial	Vivienda R.V. o RB. Libre	78	99,51	75,39	1,32
	Auxiliar vivienda. Garaje. Libre	8.100	30,00	15,00	2,00
	Vivienda P. (VPO-RG)	262	87,22	66,08	1,32
Terciario	Comercial	600			
		16.724			

Cálculo del tamaño medio de la vivienda. Criterios P.A.U.

Edificabilidad urbanística para vivienda	8.024	m ² (t)
Nº total de viviendas s/P.A.U.	92	unidades
Superficie media por vivienda s/P.A.U.	87,22	m ² (t)/unidad.

COEFICIENTES DE PONDERACION Y EDIFICABILIDAD PONDERADA

Unidad de Actuación Integrada "Recondo Avda. Iparralde", Irún

Criterios establecidos por el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre sobre Valoraciones de la Ley de Suelo

Uso Especifico con Aprovech. Lucrativo	Total A.I.U. m ² (t)	V _v	"K	V _c	Vrs ¹	Coefic. Ponder.	Edif. Pond.
Vivienda R.V. o RB. Libre	7.762,00	2.600,00	1,40	1.145,00	712,14	1,0000	7.762,00
Auxiliar vivienda. Garaje. Libre	8.100,00	650,00	1,40	408,21	56,08	0,0787	637,47
Vivienda P. (VPO-RG)	262,00	1.392,87	20 % Precio Máximo		278,57	0,3911	102,47
Comercial	600,00	1.600,00	1,40	600,00	542,86	0,7622	457,32
Totales	16.724,00						8.959,26

$$^1_{VRS} = (V_v / K) - V_c$$

COSTES UNITARIOS [m² (t)] DE LA CONSTRUCCION (CC)

Uso Especifico con Aprovech. Lucrativo	Cem	Ggc	Bic	Cc	Hp	Tc	Ogc	Vc
							3,07%	
Vivienda R.V. o RB. Libre	841,48	109,39	50,49	1001,36	67,32	50,49	25,83	1.145,00
Auxiliar vivienda. Garaje. Libre	300,00	39,00	18,00	357,00	24,00	18,00	9,21	408,21
Vivienda P. (VPO-RG)	841,48	109,39	50,49	1001,36	67,32	50,49	25,83	1.145,00
Comercial	440,94	57,32	26,46	524,72	35,28	26,46	13,54	600,00

Dada la integración de los usos residenciales protegidos y libres, en la misma edificación, sus costes se consideraran similares

**Anexo II
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA**

ESTUDIO ANALITICO DE INGRESOS Y GASTOS DE LA PROMOCION
(100 % de la edificabilidad urbanística del ámbito)

Unidad de Actuación Integrada "Recondo Avda. Iparralde", Irún
Criterios establecidos por el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre sobre Valoraciones de la Ley de Suelo

Uso/Régimen	Edific. Urbanística m ² (t)	Precios unitarios de venta m ² (t)	P.V.P. medio (unidad)	Nº Uds.
Vivienda R.V. o RB. Libre	7.762,00	2.600,00	258.726,00	78
Auxiliar vivienda. Garaje. Libre	8.100,00	650,00	19.500,00	270
Vivienda P. (VPO-RG)	262,00	1.392,87	121.486,12	3
Comercial	600,00	1.600,00		
Total U.E.	16.724,00			

INGRESOS DE LA PROMOCIÓN

Importe
20.181.200
5.265.000
364.932
960.000

Ingresos por ventas de los aprovechamientos	Vivienda R.V. o RB. Libre
	Auxiliar vivienda. Garaje. Libre
	Vivienda P. (VPO-RG)
	Comercial

26.771.132

VALOR DE VENTA DE LOS APROVECHAMIENTOS (VV)

COSTES Y GASTOS DE LA PROMOCION

Costes unitarios de la ejecución material de la construcción (Cem) por m ² (t)	
Uso Especifico	Valor Unitario
Vivienda R.V. o RB. Libre	841,48
Auxiliar vivienda. Garaje. Libre	300,00
Vivienda P. (VPO-RG)	841,48
Comercial	440,94

%	Base	Importe
---	------	---------

		6.531.568
		2.430.000
		220.468
		264.564

Coste de ejecución Material (CEM)

		9.446.600
--	--	-----------

Gatos generales de la contrata (Ggc)
Beneficio industrial de la contrata (Bic)

13,00%	CEM	1.228.058
6,00%		566.796

Costes directos de la construcción (CDC)

		11.241.454
--	--	------------

Honorarios de facultativos (HF)
Licencia de obras y otros tributos relacionados (LO)
Otros gastos indirectos de la construcción (OGI)

8,00%	CEM	755.728
6,00%		566.796
3,07%		290.011

Costes indirectos de la construcción (CIC)

		1.612.535
--	--	-----------

VALOR DE LA CONSTRUCCION (VC)

		12.853.989
--	--	-------------------

Impuestos no recuperables
 Gastos de administración de la promoción
 Gastos financieros
 Gastos de comercialización

0,75%	VC+VS	144.260
3,10%		596.273
2,00%		384.692
1,50%		288.519

(g)	VC+VS	1.413.744
7,35%		

GASTOS NECESARIOS DE LA PROMOCION (GP)

1,39182

COEFICIENTE "K" EFECTIVO

6.380.634

VALOR TOTAL DEL SUELO URBANIZADO [VS = (VV / K) - VC]

400.049

TOTALIDAD DE LOS COSTES Y GASTOS DE URBANIZACION (G)
 (Incluida urbanización exterior)

5.980.584

VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR (Vs_{su} = VS - G)

6.122.766

RESULTADO BRUTO DE LA PROMOCION antes de impuestos (BP = VV - VC - GP) = b * I

20.648.366

INVERSION DE LA PROMOCION (I = VV - BP)

PRECIOS MAXIMOS DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL DE REGIMEN GENERAL

A PARTIR 18/11/2010

Iruñ

	Vivienda			Anejos		
	Anexo I	Anexo II	Resto	Anexo I	Anexo II	Resto
VPO-RG	1.629,31	1.576,40	1.424,03	651,72	630,56	569,61

Ponderación del precio en función de la superficie útil

Intervalo superficie		Indice
Inferior	Superior	
00	45	1,15
45,01	60	1,10
60,01	75	1,00
75,01	90	0,80

Tamaño medio

Anexo I	
87,22	m ² construidos
1,32	m ² (t)/m ² (u)
66,08	m ² útiles

Tramo	Indice	Precio máximo
45,00	1,150	84.316,79
15,00	1,100	26.883,62
6,08	1,000	9.906,20
0,00	0,800	0,00
66,08		121.106,61

Para viviendas de baja densidad, los precios máximos recogidos podrán aumentarse un 10 %.

Anexo I

Andoain
Mondragón
Astigarraga
Donostia-Sn.Sn.
Elbar
Errenteria
Hernani
Hondarribia
Iruñ
Lasarte-Oria
Lezo
Oiarzun
Pasaia
Tolosa
Zarauz

Anexo II

Aretxabaleta
Azkoitia
Azpeitia
Beasain
Bergara
Deba
Elgoibar
Eskoriatza
Getaria
Ibarra
Lazkao
Legazpi
Oñati
Ordizia
Orío
Sorluze-Placencia de las Armas
Urñeta
Urretxu
Usurbil
Villabona
Zestoa
Zizurkil
Zumaila
Zumarraga

Anexo I	
Iruñ	
Vivienda	Anejo
€ / m ² (u)	1.832,73
Ratio	0,76
€ / m ² (t)	1.392,87
	651,72