









## INDICE

### 1. INTRODUCCIÓN

#### 1.1 INICIATIVA Y OBJETO

#### 1.2 ANTECEDENTES DEL PROYECTO

#### 1.3 ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

#### 1.4 OBJETO DEL MPAU

#### 1.5 TRAMITACIÓN

#### 1.6 CONTENIDO MATERIAL DEL MPAU

### 2. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

#### 2.1 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

#### 2.2 RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

#### 2.3 EDIFICIOS Y ELEMENTOS " FUERA DE ORDENACIÓN"

#### 2.4 REALOJOS

#### 2.5 OBLIGACIONES DERIVADAS DE CESIONES ANTICIPADAS

#### 2.6 ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

#### 2.7 LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO LUCRATIVO Y CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO

#### 2.8 FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

#### 2.9 PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

- Anexo I.
1. Cuadros de características de la ordenación
  - 2 Zonificación pormenorizada
  3. Características de las " parcelas edificables"
  4. Relación de titulares de bienes y derechos objeto de la actuación
  5. Cuadro de información de fincas



Documento "A. MEMORIA"



## Documento "A. MEMORIA"

### 1. INTRODUCCIÓN

En el presente apartado se describen los antecedentes jurídicos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada y se recogen las determinaciones "jurídico-urbanísticas" plasmadas de conformidad a los artículos 69 en relación con el 68 de la Ley del Suelo 2/2006 y artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2159/1978 de 23 de Junio, para esta figura de planeamiento.

#### 1.1. INICIATIVA Y OBJETO

El presente documento se formula por iniciativa del Ayuntamiento de Irún, por encomienda a la empresa "IRUNVI, Sociedad Pública de Vivienda de Irún, S.A.U" y se redacta por la empresa "Estudio Beldarrain, s.l.p", con la colaboración de "Arrúe, Jauregui & Guezuraga Abogados S.C.P."

Este Documento se tramita en desarrollo de las determinaciones urbanísticas de la **2ª MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO SAN MIGUEL ANAKA** aprobada por el **Ayuntamiento Pleno con fecha 30 de noviembre de 2016**.

Y por tanto, constituye una Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en 2009, que a su vez, desarrollaba las determinaciones urbanísticas del inicial "Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 3.1.01: San Miguel-Anaka" aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 30 de abril del 2008.

#### 1.2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El presente "Programa de Actuación Urbanizadora" se formula por iniciativa del Ayuntamiento de Irún, y se redacta por la empresa "Estudio Beldarrain S.L.P" con la colaboración de "Arrúe, Jáuregui & Guezuraga Abogados S.C.P."

El ámbito de San Miguel Anaka fue delimitado por el Plan General de 1.999 al objeto de desarrollar un programa residencial, principalmente de vivienda pública, remitiendo su ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Reforma Interior.

De acuerdo con esas determinaciones se formuló y tramitó el correspondiente Plan Especial de San Miguel-Anaka que fue aprobado definitivamente el **30 de Abril de 2008**.

En desarrollo de las determinaciones de este Plan Especial, con fecha 17 de marzo de 2009, mediante Resolución de Alcaldía, se aprobó definitivamente el correspondiente "Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 3.1.01: San Miguel-Anaka", fijando el Sistema de Cooperación para la Unidad de Ejecución del Area de Actuación Integrada.

Sin embargo, y a pesar de que la ordenación contenida en el Plan Especial aprobado tuvo presente el momento de su elaboración y tramitación las Servidumbres aéreas, con fecha **30/06/2009**, la Dirección General de Aviación Civil emitió informe desfavorable en relación a la adecuación del Plan Especial a las "servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

El citado informe reconoció la adecuación de la ordenación propuesta por el Plan Especial "a las servidumbres aeronáuticas establecidas en el *Decreto 792/1972, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (BOE nº 89 de 13 de abril)* –Disposición normativa que establece legalmente las condiciones aplicables al respecto- pero, sin embargo, hizo constar que, para obtener una valoración favorable por su parte, se debía modificar en el Plan Especial la configuración de varios de los edificios proyectados, dado que, por mandato expreso del Congreso de Diputados –Proposición No de Ley, de 25 de junio de 2.008, sobre el Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia, aprobada por la Comisión de Fomento del Congreso- los informes de los planes urbanísticos que afecten al Aeropuerto se deben elaborar "considerando las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de



San Sebastián que podrían ser formalmente establecidas en caso de establecer una longitud de pista de 1.650 metros, una franja de 1.770 metros de largo por 150 metros de ancho y unas RESAs de 90 metros de largo por 90 metros de ancho", y, los edificios reseñados resultaban afectados por estas nuevas condiciones.

A la vista de las circunstancias señaladas, el Ayuntamiento consideró que para hacer posible el visto bueno inmediato al Proyecto de la Dirección General Civil, y, asegurar su viabilidad económica-financiera, resultaba procedente modificar el Plan Especial con 2 objetivos principales:

- o La adaptación de la ordenación del Área a las exigencias de la Dirección General de Aviación Civil respecto a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián recogidas en su informe al citado "Plan Especial" de fecha 30 de Junio de 2009.
- o Sobre la base de la ordenación en el Plan Especial inicial de 2008, incrementar la ocupación en planta de varias de las parcelas definidas para recuperar la edificabilidad suprimida con la adaptación de otras parcelas a las condiciones de aplicación de las servidumbres aéreas, y, agotar la edificabilidad lucrativa asignada por el vigente Plan General al ámbito "San Miguel/Anaka" -116.000 m<sup>2</sup>(t)- lo que supone una mejor rentabilización –en todos los sentidos, tanto urbanístico general, como económico financiero- de la intervención.

Una vez formulada la **Modificación del Plan Especial**, con fecha 15 de Febrero de 2012, la Dirección General de Aviación Civil informó favorablemente la nueva ordenación, que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el **31 de Octubre de 2012**.

De forma paralela a la tramitación del Planeamiento se tramitaron conjuntamente el Programa de Actuación Urbanizadora, aprobada inicialmente el 4 de abril de 2012 y el Proyecto de Reparcelación, aprobado también inicialmente el 7 de Junio del mismo año, sin que haya obtenido ninguno de los dos proyectos la aprobación definitiva.

El Plan especial aprobado en 2012 y en el Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente, declaraba fuera de ordenación prácticamente la totalidad de las edificaciones incluidas en la Unidad de Ejecución, lo que implicaba el derribo de la totalidad de las edificaciones residenciales existentes en la Unidad de Ejecución con un total de 63 viviendas, de las cuales 42 propietarios que residían de forma habitual en dichas viviendas tenían derecho a realojo.

Las restantes 21 viviendas debían ser indemnizadas de acuerdo con las valoraciones fijadas en el Proyecto de Reparcelación, aprobado inicialmente y además del realojo de 9 inquilinos con contrato de alquiler, el derribo y la extinción de la actividad industrial de Bidart S.Coop., de la Factoría Sancheski, y también se proponía el traslado y derribo del Colegio Público Lekaenea.

Siguiendo lo establecido en el Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente, los propietarios de la Unidad de Ejecución debían asumir importantes cargas derivadas del fuera de ordenación de la mayoría de los edificios, y del coste total de las obras de urbanización, lo que implicaba una carga total muy importante sobre una actuación cuyo objetivo final era desarrollar mayoritariamente un programa residencial de promoción pública.

Todo ello, unido a la situación económica que imperaba y la dificultad de obtener créditos financieros, provocó que la Administración municipal se replantease la viabilidad de la operación sobre la base que es necesario reducir por un lado las importantes cargas de urbanización y plantear, por otro lado, una actuación que pueda ejecutarse por fases, ajustándose a las necesidades de demanda de vivienda que se requiriera, sin que implique arrastrar una fuerte carga de indemnizaciones, y así garantizar el desarrollo del programa de vivienda pública prevista y los compromisos adquiridos, tanto por el Ayuntamiento de Irún como por el Gobierno Vasco.

Siguiendo dichas pautas, se acordó la formulación de la **2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01 "San Miguel-Anaka"** mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 13 de Abril de 2015 y remitir el Plan Especial a la Dirección General de Aviación Civil, solicitando la emisión de informe preceptivo, que se emitió de forma favorable, con fecha 11 de Noviembre de 2015, con sujeción a una serie de condiciones.

Se redactó un nuevo documento para la aprobación inicial en el que se recogen las condiciones requeridas por Aviación Civil, así como otras determinaciones sectoriales relativas a declaración de calidad de suelos, acústicas y ambientales, que se aprobó inicialmente mediante Resolución de Alcaldía de fecha 8 de Marzo de 2016.

En el precitado Proyecto de 2ª Modificación del Plan Especial de San Miguel/Anaka, la nueva ordenación contempla los siguientes criterios básicos:

- a) Mantenimiento de la configuración de las parcelas 5a, 5b, 6a, 6b.
- b) Desarrollo de la totalidad de los aprovechamientos previstos en el Plan General.
- c) Consolidación de la mayor parte de los edificios residenciales existentes en el ámbito.
- d) Consolidación del edificio Lekaenea, ampliando las actuales instalaciones del Colegio.
- e) Aplazamiento del traslado de la factoría Sancheski.
- f) Derribo del edificio industrial Aguerre nº 1.
- g) Ejecución por etapas.

Previa publicación del referido Acuerdo de aprobación inicial, (Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 16/03/2016 y en prensa 15/03/2016), se expuso al público, formulándose siete alegaciones que han sido debidamente informadas por el Equipo Redactor y Servicios Técnicos Municipales.

La 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01, San Miguel-Anaka fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Irún de fecha 30 de Noviembre de 2016 con resolución de alegaciones y publicado el acuerdo junto con la normativa en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 10 de febrero de 2017.

El Plan Especial categoriza el suelo comprendido en el ámbito como:

- o Suelo urbano no consolidado, por incremento de edificabilidad (Caserío Guevara), constituye una actuación de dotación.
- o Suelo Urbano consolidado: edificios residenciales que se consolidan, constituyen actuaciones aisladas.
- o Suelo Urbano no consolidado por insuficiencia de urbanización (resto del ámbito), conforma la actuación integrada.

El actual MPAU comprende el ámbito de la actuación integrada definida por el Plan Especial.

### 1.3. ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

La actuación urbanística en el área de San Miguel -Anaka constituye una intervención estratégica en el desarrollo urbanístico de Irún; el primero es un barrio muy denso y con carencias importantes, y el segundo, aunque de menor densidad, ocupa una posición periférica, que es necesario anexionar al resto de Área Urbana, eliminando las industrias obsoletas, o aplazando su extinción o traslado a una etapa independiente y posterior para el caso de Sancheski; se convierte de esta forma un área industrial degradada en un espacio urbano de calidad, sensible a las claves vigentes del urbanismo sostenible: ocupación compacta del suelo, cohesión social, optimización de los recursos públicos, eficiencia energética y calidad ambiental.

Resulta necesario subrayar la importancia cuantitativa del desarrollo residencial proyectado en que la parte destinada a "vivienda de protección pública" es del 75% del total.

El diseño urbano ha considerado especialmente la valorización del sistema viario, aunque obviamente se encuentra condicionado al preexistente en el planeamiento actual y la ubicación de las parcelas dotacionales o comercial.

Se sitúa el centro comercial al final del eje curvo prolongación de Luis Urán, potenciando la vida urbana de este eje y dotando al centro comercial de un fácil acceso y gran visibilidad desde la rotonda. La zona deportiva se sitúa en el extremo norte del Boulevard de la calle San Sebastián, próxima a los jardines de Lepanto y la parcela de uso dotacional comunitario, cuyo uso todavía está sin definir, entre el colegio Lekaenea y la zona deportiva.

La **edificabilidad urbanística total** (115.854 m<sup>2</sup>) está regulada en el Plan Especial de la siguiente manera:

- Actuación de dotación (caserío Guevara): 695 m<sup>2</sup>
- Actuaciones aisladas (suelo urbano consolidado): 2.654 m<sup>2</sup> (Casas Iruena, Bernardeta, Berraondo, Aristiberri, Villa Loreto y Larrea-enea).
- Actuación integrada: 112.505 m<sup>2</sup>(t) s/r

**El actual MPAU comprende el ámbito de la actuación integrada definida por el Plan Especial.**

En la Actuación integrada de **135.489 m<sup>2</sup>**, una superficie de **25.295 m<sup>2</sup> son suelos de dominio público** obtenidos por cesión, que, por tanto no participan en la asignación de derechos y cargas urbanísticos, y, los restantes son suelos privados y patrimoniales- que participan en el reparto de derechos y cargas.

Una superficie de **26.277 m<sup>2</sup>** son patrimoniales de la C.A.P.V.

Una superficie de **9.374 m<sup>2</sup>** son patrimoniales del Ayuntamiento

El resto de la propiedad tiene una superficie de **74.543 m<sup>2</sup>**.

La ordenación proyectada prevé la demolición de las edificaciones declaradas fuera de ordenación y la construcción **en la unidad integrada de 112.505 m<sup>2</sup> (t)** de usos lucrativos -sobre rasante-:

* Vivienda:	
° V.P.O.:	75.344 m <sup>2</sup> (t) (75,00 %) 887 viv. aproximadamente
° Vivienda de promoción libre:	25.115 m <sup>2</sup> (t) (25,00 %) 288 viv. aproximadamente
Total:	100.459 m <sup>2</sup> (t) 1.175 viv. aproximadamente
* Locales comerciales / terciarios en bajos	7.798 m <sup>2</sup> (t)
* Centro comercial:	4.248 m <sup>2</sup> (t) sr / 1.720 m <sup>2</sup> (t) br
Total:	112. 505 m <sup>2</sup> (t) sr / 1.720 m <sup>2</sup> (t) br

Además, bajo rasante, se autoriza una edificabilidad máxima de 107.609 m<sup>2</sup>(t) destinada a garajes y usos auxiliares. ~~Se proyectan 98.087 m<sup>2</sup>(t)~~ con una dotación máxima de 1681 plazas incluyendo trasteros destinados a vivienda.

La ordenación propuesta permite consolidar y ampliar las actuales instalaciones del Colegio Público Lekaenea. Se reordena la parcela escolar para que, por un lado, se pueda regularizar la sección de la calle San Sebastián y por otro, ampliar las actuales instalaciones educativas.

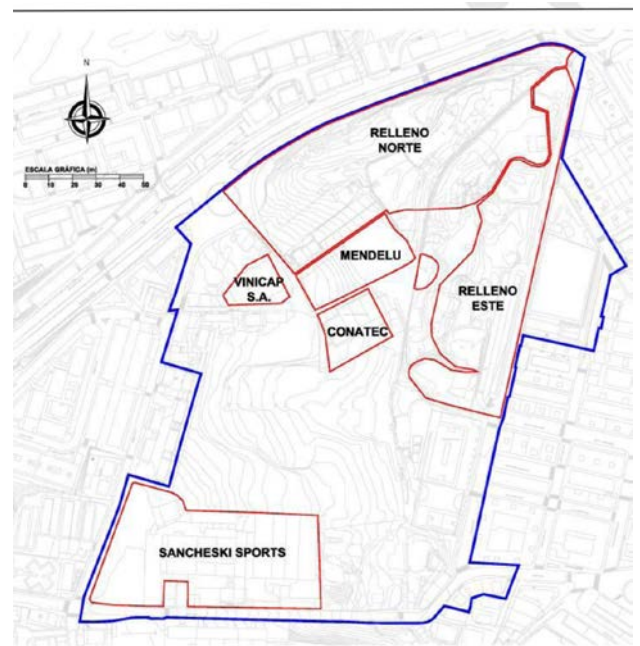
En la actuación integrada está previsto un edificio de equipamiento comunitario cuyo uso está por definir y con una edificabilidad de 4.600 m<sup>2</sup>(t), un parque deportivo de barrio de 8.250 m<sup>2</sup>, con una superficie construida estimada -máxima- para este conjunto de usos equipamentales de unos 400 m<sup>2</sup>(t), así como la urbanización de 20.902m<sup>2</sup> de jardines y espacios peatonales públicos.

En aplicación de lo establecido en la Ley 4/2015 de 25 de junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo con el objeto de posibilitar la recuperación y saneamiento de los suelos potencialmente contaminados, se está tramitando en el Gobierno Vasco el Expediente de Declaración de Suelo -SC-125/11-NP-. Existen actualmente tres parcelas inventariadas en el catálogo de IHOBE (Sancheski, Landec y Vinicap) y dos calificadas como actividades o instalaciones potencialmente contaminantes (Conatec y relleno antrópico).

## ZONAS OBJETO DE DECLARACIÓN DE CALIDAD DE SUELO

En el ámbito se ubican 3 parcelas inventariadas y otras 3 en las que se previó necesario su estudio al haber albergado actividades potencialmente contaminantes. Estas son:

- Un relleno antrópico, con indicios de contaminación por el vertido/depósito histórico de materiales no clasificados. En él se han diferenciado 2 zonas, el Relleno Norte, de unos 28.000 m<sup>2</sup>, y el Relleno Este, de unos 15.000 m<sup>2</sup>.
- Vinicap, SA (inventariado con el código 20045-00111). Instalación demolida hasta cota cero.
- Landec (Transformación y Acabados Metálicos de Mendelu) (código 20045-00112 del inventario). Instalación demolida hasta cota cero. Declarada como contaminada en Resolución de 3 de febrero de 2014.
- Conatec (Transmetal), con código CNAE número 28, de fabricación de productos metálicos. Instalación demolida hasta cota cero.
- Sancheski Sports (código 20045-00110 del inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo), que aún sigue activo.



#### ZONAS OBJETO DE DECLARACIÓN DE CALIDAD DE SUELO

El 11 de junio de 2018, IRUNVI presentó, ante la Dirección de Calidad Ambiental, la documentación con las aclaraciones planteadas por el G V en su valoración del 7 noviembre de 2017 al expediente SC-91/11-NP SC-125/11-NP, con incorporación de las ampliaciones de las investigaciones solicitadas, así como la revisión ACR y el plan de excavación, conforme a los resultados obtenidos.

Con ese documento se solicitaba la autorización al Plan de Excavación presentado para esas zonas a excepción de Sancheski, zona en la que paralelo se estaba llevando a cabo la nueva investigación exploratoria solicitada también por GV en su valoración de 7 de noviembre.

**Con fecha 29 de marzo de 2019, IRUNVI recibe Propuesta de Resolución del Director de Administración Ambiental por la que se autoriza la excavación de materiales con presencia de contaminantes en los emplazamientos inventariados con los códigos Geoiker 20045-00112 (Mendelu), 20045-00320 (Conatec), además de dos zonas de relleno denominadas "Relleno norte" y "Relleno Este".** Para que en el plazo de quince días remita a ese órgano cuantas consideraciones estime oportunas. Recordando que es una propuesta de Resolución.

#### 1.4. OBJETO DE LA MPAU

Partiendo de los antecedentes anteriormente reseñados y dando cumplimiento a las previsiones de la Ley 2/2006 de Urbanismo del País Vasco, la presente Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora se redacta para regular y organizar el desarrollo y ejecución del ámbito de actuación integrada del Área de San Miguel Anaka con una superficie de 135.489 m<sup>2</sup>. Se definen entre otros aspectos de detalle, las determinaciones básicas siguientes:

- Delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y definición del régimen y del sistema de actuación aplicable a la misma.
- Otras determinaciones jurídicas, técnicas y económicas necesarias para la ejecución del ámbito. En dicho apartado se establece el programa para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de la urbanización y edificación.

- Definición al nivel de "anteproyecto" de las obras de urbanización, incluyendo su conexión con las redes generales existentes y formulación de una estimación preliminar del coste total de las cargas de urbanización.

- Definición del programa temporal de los trabajos para la ejecución de la urbanización y la edificación, así como del proceso general de desarrollo y gestión de la intervención.

## 1.5. TRAMITACIÓN

La Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante Ley 2/2006) precisa, con carácter previo a la ejecución del planeamiento correspondiente al suelo urbano no consolidado, la formulación de un Programa de Actuación Urbanizadora referido en este caso al ámbito urbanístico 3.1.01 San Miguel/Anaka.

Esta MPAU se formula una vez aprobada definitivamente la 2ª Modificación de PERI del área de San Miguel/Anaka, que contiene la ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución que constituye el objeto de la programación.

El Acuerdo de aprobación inicial conlleva la obligación de publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el Boletín Oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de 20 días hábiles a los efectos de información pública y para que se formulen las oportunas alegaciones. Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación.

El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales, durante el plazo de exposición al público.

Recibidas, en su caso, las alegaciones y a su vista y consideración, el Ayuntamiento acordará la aprobación definitiva de la modificación del programa de actuación urbanizadora en los términos establecidos en el artículo 156 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El Acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva de la modificación del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el Boletín Oficial de Guipúzcoa, con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, de edificación.

La aprobación definitiva de la modificación del programa de actuación urbanizadora supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del ámbito San Miguel/Anaka.

## 1.6. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

En cuanto a su contenido material, la presente MPAU consta de los siguientes documentos:

- \* DOCUMENTO "A. MEMORIA"
- \* DOCUMENTO "B. ESTUDIO DE VIABILIDAD económico financiera"
- \* DOCUMENTO "C. Anteproyecto de Urbanización"

El primero de ellos, el presente Documento "A. Memoria", se describen los antecedentes jurídicos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada, y se establecen las determinaciones "jurídico – urbanísticas" exigidas por los artículos 152 al 155 de la Ley 2/2006 para esta figura de planeamiento.

El Documento "A. Memoria" incorpora un anejo con datos informativos, cuadros generales de características de la intervención urbanística proyectada, relación de los titulares de bienes y derechos objeto de la actuación.

El Documento "B. Estudio de viabilidad económico-financiera" analiza la viabilidad de la intervención, y se incluyen la valoración de los bienes y derechos y cargas de urbanización objeto de la intervención.

El Documento "C. Planos" define los aspectos gráficos de las determinaciones jurídico-urbanísticas establecidas del documento A. Memoria.



## 2. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS MODIFICACION PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA

### 2.1 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

El presente documento se refiere específicamente al Ámbito de Actuación Integrada de San Miguel Anaka delimitado en la 2ª Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "San Miguel Anaka".

Para la gestión de su ejecución se delimita la "unidad de ejecución San Miguel / Anaka", cuya delimitación se define en el plano normativo "1.4 Delimitación de la Unidad de Ejecución San Miguel/Anaka", del documento C de la presente MMPAU. La Unidad de Ejecución linda al Norte con la Avenida Letxunborro, al Este con la calle San Sebastián, al Sur con la calle Anaka y al Oeste con la calle Jaizkibel.

El presente programa de actuación contiene las determinaciones que con carácter normativo se refieren a la actuación integrada delimitada en la Unidad de Ejecución "San Miguel / Anaka" que comprende una superficie de **135.489 m<sup>2</sup>**, de suelo urbano no consolidado por la urbanización, y que englobará las siguientes parcelas:

- Parcelas RV.1 a RV.9
- RB18
- TC20 – LK34
- EE21, EX.22, ED23
- LL.25 A LL.33
- Espacios públicos no delimitados.

### 2.2. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

La unidad de ejecución San Miguel/ Anaka se ejecutará en condiciones de régimen Público, y por el sistema de cooperación, ratificándose las determinaciones establecidas a este respecto en el documento de 2ª Modificación de Plan Especial de San Miguel/Anaka.

El Proyecto de Reparcelación se presentará para su tramitación en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva del presente documento.

### 2.3 EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACIÓN"

Se declaran "**fuera de ordenación**" los siguientes edificios y construcciones existentes en la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka":

EDIFICACIONES RESIDENCIALES.												
FINCAS	EDIFICACIÓN	SUP. FINCAS	AÑO CONST.	EDAD	TOTALES			REALOJOS PROPIEDAD			REALOJOS ALQUILER	
					vivienda		trastero garajes	vivienda		trasteros garajes	vivienda	
					nº	m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (t)	nº	m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (t)	nº	m <sup>2</sup> (t)
10	Caserío "Santa Bárbara"	270,88	1907	109	2	148,8	62	1	74,4		1	74,4
33/34	Agerre txiki*	662,09	1900	116	3	186	170.4					
35	Casa Etxeberri*	274,67	1970	46	6	292,2	12					
51	La Casita	4529,3	1951	65	2	148	74					
46	Casa "Izartxo-Enea"	1.077,32	1949	67	2	146					1	73
					15	921	318.4	1	74,4		2	147,4

(\*El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de la Casa Etxe Berri y Agerre Txiki previstos en planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial que se consolida.

LOCALES ACTIVIDAD					
FINCAS	PROPIETARIOS	USO PREDOMINANTE	AÑO CONST.	EDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> (t)
27	Edificio Conatec *	Industrial-Docente	1994	22	1.594,00
31	Vinicap (76,45%)* Bidart S.Coop. L. (23,55%) *	Industrial	1971	45	2.305,73 710,27
46 47	Factoría Sancheski S.L	vivienda Edificación industrial s.r	1945 1960	71 56	372,00 2.749,00
		Edificación industrial b.r Almacenes	1960 1960	56 56	659,00 962,00
48 50	Factoría Sancheski S.L	Cobertizos	1972	46	2.800,00
46	Izartxo Enea	Comercial	1949	67	146,00

(\*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de los edificios industriales Conatec, Vinicap y Bidart previstos en planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial que se consolida.

## 2.4 REALOJOS

Los ocupantes legales de las viviendas existentes en la "Unidad de Ejecución" declaradas "fuera de ordenación" deberán ser "realojados" en las condiciones establecidas en el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana** que dispone:

1. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquellos al **realojamiento** en los términos establecidos por este artículo y por la legislación territorial y urbanística:

..b) el promotor de la actuación, cuando se actúe en ámbitos de actuación conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

3. El derecho de realojo es personal e intransferible, salvo en el caso e herederos forzosos y conyugue supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto de realojo.

En el número 4.- se regula el procedimiento mínimo de identificación por la Administración de los ocupantes legales que tengan derecho al realojo.

En el número 5 se señala que **para hacer efectivo el derecho de realojo será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.**

Este derecho respetará en todo caso, los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida.

Idéntica o parecida regulación contiene nuestra legislación territorial y urbanística:

### Ley, 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

1.- En la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su **residencia habitual**, deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

b) **El promotor de la actuación**, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá **garantizar el realojamiento**, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

3.- El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge superviviente, siempre y cuando acrediten que compartían con el titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4.- Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes **normas procedimentales comunes**:

a) La administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, mediante cualquier **medio admitido en derecho, y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia** que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con este.

b) Durante el trámite de audiencia o información al público, las personas interesadas, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, podrán solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad, y lo notificará a los afectados.

d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener el citado derecho.

5.- **Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo a él.** Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán **derecho a su equivalente económico.**

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento en iguales condiciones a las previstas en el apartado 2 del presente artículo, y, en el caso de que este fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde con las necesidades derivadas de la discapacidad.

6.- El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 de este artículo.

Por su parte, el artículo 34, añade:

2.- En el supuesto de actuaciones urbanísticas se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en materia urbanística.

3.- El derecho de realojo  **puede materializarse en vivienda libre o en vivienda de protección pública. Solo podrán optar al realojo en una vivienda protegida los ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística o expropiatoria cuando estas sean vivienda habitual y permanente y se cumplan las condiciones exigidas para el realojo en la normativa que resulte de aplicación.**

Sólo tienen derecho a realojo los 2 ocupantes legales **del Caserío Santa Barbara (parcela 10), en régimen de propiedad y alquiler**, y 1 ocupante legal de la **Casa Izartxo Enea (parcela 46)** en régimen de alquiler.

No existen ocupantes legales ni en la parcela 37 (derribado Etxe Berrí), ni en la parcela 54 (La Casita), ni en la parcela 34 y 35 (derribo inmediato Agerre Txiki)

La vivienda ocupada en propiedad del Caserío "Santa Bárbara", finca aportada nº 10, se prevé su realojo en la Etapa 0.1. Se propone que el realojo transitorio en régimen de alquiler hasta que se produzca el realojo definitivo en la RV. 1 (etapa 6.1)

La vivienda en alquiler se realojará tras su desalojo. (Realojo definitivo)

La vivienda ocupada en alquiler en Casa Izarxoa-Enea se realojará en el mismo régimen cuando se lleve a cabo la ejecución de la Etapa 3. Se propone el realojo se produzca en la RV.1.

En todas las viviendas que se realojan –en propiedad o en alquiler- se prevé, asimismo, una indemnización por costes de traslado de 3.500,00 €/viv.

A las actividades económicas en funcionamiento que ocupan las edificaciones existentes declaradas "fuera de ordenación" se les debe ofrecer una implantación alternativa para su "realojo" en las condiciones establecidas por la "Disposición Adicional Segunda" de la Ley 2/2006.

Esta situación se da en el caso de la empresa "Sancheski S.A" dado que los demás edificios industriales, de propiedad municipal y de la C.A.P.V, se encuentran en este momento derribadas.

La propuesta detallada de "realojo" se formulará en el "proyecto reparcelatorio" que se tramita posteriormente al presente expediente. Se prevé la indemnización por traslado y por las construcciones que desaparecen.

## 2.5 OBLIGACIONES DERIVADAS DE CESIONES ANTICIPADAS

\*Hay que destacar, que debe tenerse en cuenta, la existencia de un Convenio Urbanístico con Inmobiliaria Aritzondo SA. Este Convenio fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 1994, y venía referido al antiguo sector del Polígono 18(5).

En virtud del mismo, los aprovechamientos no ejecutables por Inmobiliaria Aritzondo SA en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior previsto en el Convenio, se trasladan al ámbito definido por el Plan General como 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA en la cuantía de 9.500 m3.

Se tramitará un convenio junto con el nuevo Proyecto que se redacte, en el que se cuantificará el aprovechamiento a asignar a Inmobiliaria Aritzondo SA en parcela edificable.

Por su parte hay otro Convenio Urbanístico con **HANSA GESTION INMOBILIARIA SL** aprobado mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 8 de agosto de 2007. **relativo a ocupación de terrenos afectados por el Proyecto Modificado nº 1 del Proyecto de Desdoblamiento y Acondicionamiento de la GI entre los pk 8,600 y 10,500 (Avda Letxumborro) Fase I (Glorieta Gibenaka).**

En el Convenio se contraen las siguientes obligaciones:

**PRIMERA.-D. Francisco Andrade Sánchez** en nombre y representación de **HANSA GESTION INMOBILIARIA SL** autoriza la ocupación de los terrenos de su propiedad de 2.203,90 M2 necesarios para la ejecución de las obras de GLORIETA en Avenida Letxumborro por la Diputación Foral de Gipuzkoa. (Proyecto Modificado nº 1 del Proyecto de Desdoblamiento y Acondicionamiento de la GI entre los pk 8,60 y 10,50 (Avda. Letxumborro de Irun) Fase I. Glorieta de Gibenaka).

**SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Irun** computará como terrenos aportados al ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA los terrenos a que se refiere la cláusula anterior, con independencia del sistema de actuación que se determine.

Los aprovechamientos que correspondan a los mismos vendrán definidos en el planeamiento que se apruebe definitivamente para su desarrollo de tal ámbito.

Las obligaciones contenidas en los citados Convenios deberán materializarse a través del Proyecto de Reparcelación.

## 2.6 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se recogen los coeficientes de ponderación establecidos por la **2ª Modificación el Plan Especial aprobada** para la implantación de usos de las correspondientes "zonas de uso pormenorizado":

* Uso vivienda (PO) (Uso característico): .....	"1,000"
* Uso vivienda (PL): .....	" 2,224 "
* Uso terciario / comercial (Centro comercial): .....	" 2,106 "
* Uso terciario / comercial (Locales comerciales en bajos):.....	" 1,946 "
* Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO) .....	"0,420"
* Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL): ..	"0,462"

## 2.7 LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO LUCRATIVO Y CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO

\*El artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, regula los deberes legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

Asimismo el artículo 24 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, regulan el contenido urbanístico de la propiedad el suelo, referido tanto al suelo urbano no consolidado como al suelo urbano consolidado.

Los propietarios, deben, entre otros, levantar las siguientes cargas a efectos de la participación en la reparcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas.

### I.-En suelo urbano no consolidado:

- Cesión gratuita al ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento.
- Cesión gratuita al ayuntamiento con destino a patrimonio municipal del suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, a cumplirse, con preferencia, con suelos destinados a vivienda de protección pública
- Costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquélla.
- Edificar en los solares resultantes en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

Por tanto, en función de las determinaciones fijadas en estos textos legales junto con lo dispuesto en el Decreto de Estándares Urbanísticos, se procederá a la materialización de las cesiones a favor del Ayuntamiento y cumplimiento del resto de deberes legales:

### \*CUANTIFICACION DE LAS CESIONES:

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ACTUACION INTEGRADA).

EE.21 Equipamiento escolar	6018 m <sup>2</sup>	20.104 m <sup>2</sup>
EX.22 Equipamiento por definir	5836 m <sup>2</sup>	
ED.23 Equipamiento Deportivo	8250 m <sup>2</sup>	
LJ.24 Espacios Libres (Jardines urbanos)	6128 m <sup>2</sup>	20.902 m <sup>2</sup>
LL.25 Espacios libres (peatonales)	1140 m <sup>2</sup>	
LL.26 Espacios libres (peatonales)	2869 m <sup>2</sup>	
LL.27 Espacios libres (peatonales)	661 m <sup>2</sup>	
LL.28 Espacios libres (peatonales)	821 m <sup>2</sup>	
LL.29 Espacios libres (peatonales)	376 m <sup>2</sup>	
LL.30 Espacios libres (peatonales)	1723 m <sup>2</sup>	

LL.31 Espacios libres (peatonales)	3546 m <sup>2</sup>	
LL.32 Espacios libres (peatonales)	1296 m <sup>2</sup>	
LL.33 Espacios libres (peatonales)	2342 m <sup>2</sup>	
ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS	41.209 m <sup>2</sup>	41.209 m <sup>2</sup>

- Se cederán al Ayuntamiento las parcelas con destino a dominio público (espacios libres LJ, LL, LK y demás espacios públicos no delimitados, así como las parcelas de equipamiento EX.22 (sin definir) y ED.23(Deportivo)), cumpliendo los estándares urbanísticos.

Por cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con los coeficientes de ponderación definidos en la 2ª Modificación del Plan Especial aprobada, le corresponden al Ayuntamiento, **28.764,48m<sup>2</sup> (t)uc**, por el que se le adjudicará parcelas de protección pública.

Será el correspondiente **Proyecto de Reparcelación** el que, en su caso, actualice los coeficientes de ponderación, fije la edificabilidad objeto de 15 % de cesión al Ayuntamiento y concrete las parcelas donde se localice dicha cesión.

## 2.8 FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

La totalidad de las cargas de urbanización necesarias para la ejecución de la ordenación proyectada en el Area San Miguel/Anaka, incluyendo la reurbanización de las áreas externas a la misma para coordinar la urbanización de la unidad con la del entorno existente, corresponderán a los titulares de derechos de la " unidad de ejecución San Miguel / Anaka".

Asimismo será a cargo de la unidad de ejecución la urbanización superficial de los espacios libres de uso y dominio público LL 26/27/28/29/30/21/32, así como las áreas de espacio libre y uso público sobre rasante superpuestos a las parcelas edificables de uso lucrativo "RV" y "TC" y equipamental público, y la de las áreas de dichas parcelas sometidas a servidumbre de uso público, incluyendo la pavimentación, el mobiliario urbano y elementos de drenaje, riego y alumbrado necesarios, pero no los forjados, ni elementos estructurales de soporte o la impermeabilización de los mismos.

En relación a los gastos de descontaminación y saneamiento del suelo, de los estudios realizados se deduce que la contaminación del suelo afecta principalmente a las parcelas de las antiguas instalaciones industriales, hoy desaparecidas, y a un pequeño porcentaje de parcelas privadas situadas en la zona del relleno Este.

En la parcela industrial Sancheski hasta la fecha no se han observado indicios de afección, si bien se ha ampliado la investigación exploratoria atendiendo al requerimiento de Gobierno Vasco.

El origen de la contaminación del suelo de las parcelas afectadas deriva de la actividad de las antiguas instalaciones industriales, hoy desaparecidas y por ello, corresponde a los propietarios de estas parcelas asumir los gastos de la descontaminación y saneamiento.

Y en este caso, desaparecidos los antiguos propietarios de las fábricas, corresponde al **Ayuntamiento de Irun** asumir la totalidad de gastos derivados de la descontaminación y saneamiento de las parcelas afectadas en el Plan de Excavación presentado, al haber adquirido las antiguas parcelas industriales origen de la contaminación, que posteriormente fueron transmitidas al Gobierno Vasco, asumiendo el Ayuntamiento en esa transmisión las posibles cargas que derivasen de la descontaminación del suelo.

Sólo en el caso de la parcela donde se ubican las instalaciones industriales de Sancheski, si como consecuencia de la ampliación de la exploración solicitada por Gobierno Vasco, se detectase indicios de contaminación, correspondería a los propietarios de esta empresa asumir los costes de descontaminación y saneamiento de la misma.

## 2.9 PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.



Como punto previo de partida, mencionar que la ejecución de obra de edificación y/o urbanización requiere de la tramitación previa de los **Proyectos de Reparcelación y Urbanización**, que a su vez, requieren de previas autorizaciones sectoriales.

En este sentido, no podemos olvidar que el ámbito, tal y como se ha señalado anteriormente, debe ser objeto del correspondiente expediente de declaración de calidad de suelo. Y que en todo caso, dicha declaración deberá emitirse con anterioridad a la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora o, en su defecto, de los proyectos de reparcelación y urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluya el emplazamiento.

Se prevé un plazo de máximo de un año desde la aprobación definitiva de la presente MPAU para la presentación de los correspondientes P. de Reparcelación y Urbanización.

Las obras de urbanización prevista en la unidad de Ejecución "San Miguel/Anaka" serán objeto por tanto de un Proyecto de Urbanización, sujeto a la tramitación urbanística, (art. 194 de la Ley del Suelo 2/2006).

La urbanización superficial de los ámbitos de las parcelas lucrativas o equipamentales calificados como "espacios libres" de dominio y uso público, o afectados por servidumbres de uso público, se definirá inicialmente en el "Proyecto de urbanización" general, concretándose las disposiciones constructivas de detalle en proyecto de obras complementarias, que se coordinarán con los proyectos de edificación correspondientes, o, cuando así lo establezca la Ordenanza particular, en éstos últimos.

Se plantea la ejecución de la obra urbanizadora en **7 etapas**.

La división en etapas permite acometer las obras de urbanización adecuándose a los ritmos que impone el mercado. La etapa 0 permite el desvío necesario de la tajea en el inicio y libera el desarrollo del resto de etapas. La etapa 1 permite la configuración de un nuevo eje viario importante a nivel local, por tratarse de la continuación de la Calle Luis de Uránzu hasta la rotonda de Letxunborro. Esta etapa dará acceso también a algunas de las edificaciones que se consolidan, como son la Casa Guevara, Iruena y Bernardeta. Además permite iniciar la ejecución de la parcela comercial TC 20 y las parcelas residenciales RV.5 Y RV.6 pertenecientes al Gobierno Vasco y las parcelas RV 4 y RB 18.

El resto de etapas permite los desarrollos residenciales tanto de vivienda libre como de Protección Oficial.

Las actividades económicas que actualmente se desarrollan en estos terrenos a excepción de una pequeña parte de almacenes abiertos afectados por el vial, se mantendrán y continuarán desarrollando su actividad en tanto en cuanto no se proceda a la ejecución de la ordenación prevista y que este ámbito será objeto de las necesarias obras de cierre de la parcela de conformidad con los siguientes criterios:

- El cierre se adecuará a los parámetros que se determinen en el Proyecto de Urbanización, garantizando el desarrollo de las actividades económicas en todos los extremos que ello requiera: acceso peatonal y rodado, incluidos camiones etc.

- La ejecución de estas obras de adecuación se acompañarán y coordinarán con las obras de la fase 1.2 y 1.3 de ejecución, previstas en el entorno.

En este documento se define un orden y una programación en el tiempo de todas las etapas con el fin de adecuar los medios económicos disponibles en cada etapa, permitiendo un ritmo de desarrollo de la urbanización marcado por la voluntad de desarrollo de los futuros promotores. En todo caso, estas etapas podrán superponerse ante la iniciativa de éstos, siempre que sea ello posible desde la lógica del proceso urbanizador y se disponga de los medios económicos necesarios.

Así, a partir de la ejecución de la Etapa 0 y 1, la separación por etapas independientes que se ha establecido permite un desarrollo no correlativo de las mismas, pudiendo superponerse unas etapas con otras. Asimismo, la ejecución de la urbanización se realizará simultáneamente con el comienzo de las obras de construcción de las edificaciones destinadas a vivienda.

El ámbito de cada una de las etapas se define y delimita en el plano "I.8 Delimitación del área de urbanización y espacios públicos".

Asimismo, añadir que la parcela correspondiente a Sancheski ("RV.8") conforma una etapa independiente que permite a los propietarios decidir el momento de ejecución de su parcela con un plazo máximo de 10 años.

- **ETAPA 0:** esta etapa se plantea divisible a su vez en dos sub-etapas, Etapa 0.1 y Etapa 0.2. Durante esta etapa se ejecuta la desviación de la tajera que atraviesa el ámbito hacia la Calle San Sebastián y la redefinición de la misma.

**-ETAPA 0.1: ..... (12 meses)**

Durante la etapa 0.1 se acomete el tramo de la calle San Sebastián que va desde la rotonda de Letxunborro hasta su encuentro con la calle Luis de Urantz. La nueva anchura que tendrá la calle San Sebastián, obliga a que el derribo del Caserío Santa Bárbara se realice al comienzo de esta etapa.

**- ETAPA 0.2: ..... (9 meses)**

Se ejecutará el resto de la urbanización de la calle San Sebastián, en la parte sur de la misma, partiendo de la calle Luis de Urantz hasta la calle Anaka. En esta etapa, además del soterramiento de la tajera y las nuevas instalaciones que van por la calle San Sebastián, se redefine el límite de la parcela del Colegio Lekaenea (EE.21); se estrecha la parcela por el lado de la calle San Sebastián, y se agranda el límite oeste.

Se prevé una superposición en el tiempo del desarrollo de ambas etapas con el fin de que una vez soterrada la conducción unitaria de saneamiento, pueda ponerse en funcionamiento la nueva conducción, pudiendo retirar definitivamente la conducción actual.

Al final de dicha etapa se habrá redefinido la sección de la calle San Sebastián y se podrá comenzar a acondicionar las parcelas de equipamiento público que se apoyan en la calle San Sebastián.

**Plazo de Ejecución Etapa 0: 15 meses desde la publicación y vigencia del último proyecto aprobado (P. de Urbanización o P. de Reparcelación).**

- **ETAPA 1:** esta etapa se plantea divisible a su vez en 3 sub-etapas, Etapa 1.1, Etapa 1.2 y Etapa 1.3. Se estima que la duración de los trabajos de urbanización si se superponen parcialmente las sub-etapas en 24 meses.

**- ETAPA 1.1: Calle Luis de Urantz, TC 20, RV 4, RB 18..... (15 meses)**

Esta etapa permite el acondicionamiento de los accesos a las parcelas consolidadas, Guevara, Iruena y Bernardeta.

Además, permitirá el desarrollo del Centro comercial (TC.20), y las parcelas residenciales libre "RV.4" y "RB.18" de promoción Libre, con un total de 33 viviendas.

**- ETAPA 1.2: RV.5, RV.6 ..... (9 meses)**

Al inicio de esta etapa se procederá al derribo de parte de los cobertizos de la empresa Sancheski para poder iniciar las obras de las edificaciones de las parcelas "RV.5", "RV.6", a adjudicar a la Comunidad Autónoma del País Vasco. En esta etapa se podrían desarrollar un total de 447 viviendas.

**- ETAPA 1.3: Trasera de Sancheski..... (9 meses)**

Esta etapa desarrolla la urbanización de la nueva calle que queda detrás de la RV-8, cuyo desarrollo es necesario para el desarrollo de las parcelas RV.5 y RV.6 así como para el desarrollo de la parcela RV-8.

**Plazo de Ejecución Etapa 1: 24 meses, pudiendo iniciarse los trabajos en el último trimestre de la etapa 0.**

**- ETAPA 2: RV 9**

A esta etapa le corresponde las obras de urbanización entre la calle Anaka y el vial F. Durante esta etapa se podrán acometer las obras necesarias para la ejecución de las parcelas "RV.9", de promoción Libre, resultando un total de 56 viviendas.

**Plazo de Ejecución Etapa 2: 6 meses, pudiendo iniciarse los trabajos en el último trimestre de la etapa 1.**

**- ETAPA 3: RV 8**

Esta etapa constituye una etapa independiente de las anteriores y corresponde a las obras de urbanización de la acera de la calle Anaka y la urbanización interior de la parcela RV.8 de Promoción Libre con un total de 171 viviendas.

La parcela correspondiente a Sancheski ("RV.8") conforma una etapa independiente que permite a los propietarios decidir el momento de ejecución de su parcela con **un plazo máximo de 10 años**.

Ello permitirá la permanencia temporal de las actuales instalaciones industriales a excepción de una pequeña parte de los almacenes abiertos afectados por un vial, con la posibilidad de poder acometer en una fase independiente de la actuación pública de las viviendas de VPO, un posible traslado o cierre de la empresa en el momento en que la propiedad considerase el desarrollo de sus derechos edificatorios residenciales.

Para su desarrollo, se deberá tramitar y aprobar un estudio de detalle en el cual se determinará la ordenación definitiva.

**Plazo de Ejecución Etapa 3: 10 años desde la publicación y vigencia del último proyecto aprobado (P. de Urbanización o P. de Reparcelación).**

**- ETAPA 4: RV.7**

Esta etapa corresponde a las obras de urbanización alrededor de la parcela RV.7 (28 viviendas)

**Plazo de Ejecución Etapa 4: 6 meses desde la finalización de la etapa 2**

**- ETAPA 5: Calle Anaka** Esta fase comprende la reurbanización de la calle Anaka. En las etapas anteriores, etapa 2, 3 y 4, se han incluido las aceras que discurren paralelamente a la calle Anaka y que dan acceso a las edificaciones situadas en las parcelas RV.9, RV.8 y RV.7. Por lo tanto esta fase únicamente incluye la reurbanización de la calle Anaka, ganando anchura los viales de rodadura.

**Plazo de Ejecución Etapa 5: 6 meses, pudiendo iniciarse los trabajos en el último trimestre de la etapa 4.**

**- ETAPA 6:**

Esta etapa se subdivide en dos etapas 6.1 y 6.2; Comprende la urbanización de la parte norte del ámbito que corresponde a la urbanización que rodea las parcelas RV.1, RV.2 y RV.3 de Protección Oficial. Se ejecutará la urbanización de los viales C y E.

**-ETAPA 6.1: RV.1 ..... (9 meses)**

Corresponde al desarrollo de la urbanización del Vial C y el interior de las parcela RV.1 de vivienda de Protección Oficial ( 147 viviendas)

**-ETAPA 6.2: RV.2 y RV.3 ..... (9 meses)**

Durante esta etapa se desarrollará la urbanización del vial E, de las parcelas de equipamiento sin definir EX.22 y el equipamiento deportivo (ED.23), si bien este equipamiento podrá ejecutarse de forma independiente según el programa municipal de equipamientos deportivos. Asimismo se posibilita la ejecución de las parcelas residenciales "RV.2", "RV.3", ambas de Protección Oficial y con un total de 293 viviendas.

**Plazo de Ejecución Etapa 6: 12 meses desde la finalización de la etapa 5**

Esta etapa podría adelantarse si fuese necesario poner a disposición más viviendas de protección pública de las ya contempladas en la etapa 1, por lo que podría desarrollarse en ese caso a continuación de esa etapa.

FASES	AÑOS																			
	AÑO 1				AÑO 2				AÑO 3				AÑO 4				AÑO 5			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
FASE 0.1- Donosti 8494,56 m <sup>2</sup>	400,544	585,410	955,143	1,140,010																
FASE 0.2- Donosti 3743,33 m <sup>2</sup>			226,931 0	441,254	592,541															
FASE 1.1- ccomercial, RV 18/4 14720,39 y 1505,94					305,022 26,364	533,788	762,555	991,321	1,220,088											
FASE 1.2- RV 5/RV 6 4323,90 y 5744,5 m <sup>2</sup>									285,635 360,934	555,401	745,825									
FASE 1.3- trasera sancheski 4592,97 m <sup>2</sup>										186,576 0	362,788	487,172								
FASE 2- RV 9 2028,74 y 618,08												156,866 38,918	403,370							
FASE 3- RV 8 681,11 y 2913 m <sup>2</sup>													315,806 125,543							
FASE 4- RV7 2589,51 m <sup>2</sup>														104,300 2,825	268,199					
FASE 5- Anaka 3309 m <sup>2</sup>															198,643 0	510,795				
FASE 6.1- RV 1 4745,09 y 2922,36																	257,110 189,067	499,935	671,342	
FASE 6.2- RV 2 6006,4 y 1689,84 m <sup>2</sup>																		278,314 255,604	541,166	726,709
<b>TOTAL PEC</b>	<b>400,544</b>	<b>585,410</b>	<b>1,182,074</b>	<b>1,581,264</b>	<b>923,928</b>	<b>533,788</b>	<b>762,555</b>	<b>991,321</b>	<b>1,866,657</b>	<b>741,978</b>	<b>1,108,612</b>	<b>682,956</b>	<b>844,719</b>	<b>107,125</b>	<b>466,842</b>	<b>510,795</b>	<b>446,177</b>	<b>1,033,853</b>	<b>1,212,508</b>	<b>726,709</b>
<b>PEC</b>	<b>3,749,292</b>				<b>3,211,592</b>				<b>4,400,203</b>				<b>1,929,481</b>				<b>3,419,246</b>			

En Irún, marzo de 2019



Juan Beldarrain, arquitecto

estudio  
**beldarrain**



ANEXO I

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN	P.E.O.U.	P.G.O.U. VIGENTE
<b>SUPERFICIE/CATEGORIZACIÓN</b>		
Actuación integrada	135.489 m <sup>2</sup>	
Actuación de dotación	449 m <sup>2</sup>	
Actuaciones aisladas (suelo urbano consolidado)	1.776 m <sup>2</sup>	
<b>Total Área San Miguel / Anaka</b>	<b>137.714 m<sup>2</sup></b>	137.725,80
<b>EDIFICABILIDAD (Física s.r.)</b>		
Actuación integrada	112.505 m <sup>2</sup> (t)	
Actuación de dotación	695 m <sup>2</sup> (t)	
Actuaciones Aisladas (Suelo Urbano Consolidado )	2.654 m <sup>2</sup> (t)	0.84 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>
<b>Total Área San Miguel / Anaka</b>	<b>115.854 m<sup>2</sup>(t)</b>	116.000 m <sup>2</sup> (t)
<b>ACTUACIÓN INTEGRADA</b>		
<b>ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (Actuación Integrada)</b>		
Parcelas de Uso Residencial	50.100 m <sup>2</sup>	
Parcelas de Uso Terciario	3.174 m <sup>2</sup>	
Parcelas de Equipamiento Comunitario	20.104 m <sup>2</sup>	
Sistema Local de Espacios Libres	20.902 m <sup>2</sup>	
Viarío y otros espacios públicos no determinados	41.208 m <sup>2</sup>	
<b>Total U.E. San Miguel / Anaka</b>	<b>135.489 m<sup>2</sup></b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE USO</b>		
<b>USO RESIDENCIAL</b>		
Régimen V.P.O.:		
_Edificabilidad	<b>75.344 m<sup>2</sup>(t)</b>	≥75% aprovech. resid.
_Nº viviendas aproximado	887 viv	
_Tamaño promedio mínimo	85,00 m <sup>2</sup> (t)/viv	85 m <sup>2</sup> (t)/viv
Régimen Promoción Libre:		
_Edificabilidad	<b>25.115 m<sup>2</sup>(t)</b>	≤25% aprovech. resid.
_Nº viviendas aproximado	288 viv	
_Tamaño promedio mínimo	87,20 m <sup>2</sup> (t)/viv	85 m <sup>2</sup> (t)/viv
Totales Actuación integrada.:		
_Edificabilidad	<b>100.459 m<sup>2</sup>(t)</b>	79,41 viv/Ha
_Nº viviendas aproximado	1.175 viv	1.100 viv
<b>USO TERCARIOS</b>		
Locales comerciales en bajos	7.798 m <sup>2</sup> (t)	
Centro comercial		
_Sobre rasante	4.248 m <sup>2</sup> (t)	
_Bajo rasante	1.720 m <sup>2</sup> (t)	
Total centro comercial	5.968 m <sup>2</sup> (t)	
Total	<b>12.046 m<sup>2</sup>(t)</b>	
<b>USO GARAJE</b>		
Edificabilidad (Capacidad máxima inc. Parcelas equip.)	119.922	
Plazas dotación mínima normativa	2138	
<b>USO EQUIPAMIENTO</b>		
Parcelas de equipamiento	20.104 m <sup>2</sup>	

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

CONCEPTO		SUPERFICIE	%AREA	
SUELO URBANO CONSOLIDADO		<b>1.776 m<sup>2</sup></b>		
ACTUACIONES AISLADAS	RB.12 Residencial Colectiva en Bloque	359 m <sup>2</sup>	0,3 %	
	RB.13 Residencial Colectiva en Bloque	147 m <sup>2</sup>	0,1 %	
	RB.14 Residencial Colectiva en Bloque	407 m <sup>2</sup>	0,3 %	
	RB.15 Residencial Colectiva en Bloque	381 m <sup>2</sup>	0,3 %	
	RB.16 Residencial Colectiva en Bloque	169 m <sup>2</sup>	0,1 %	
	RB.17 Residencial Colectiva en Bloque	314 m <sup>2</sup>	0,2 %	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		<b>135.938 m<sup>2</sup></b>		
POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA		<b>449 m<sup>2</sup></b>		
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	RV.19 Residencial Alineación a Vial	449 m <sup>2</sup>	0,3 %	
POR INSUFICIENCIA DE LA URBANIZACIÓN		<b>135.489 m<sup>2</sup></b>		
ACTUACIÓN INTEGRADA	RV.1 Residencial Alineación a Vial (VPO)	8.516 m <sup>2</sup>	6,2 %	
	RV.2 Residencial Alineación a Vial (VPO)	4.667 m <sup>2</sup>	3,4 %	
	RV.3 Residencial Alineación a Vial (VPO)	6.469 m <sup>2</sup>	4,7 %	
	RV.4 Residencial Alineación a Vial	1.166 m <sup>2</sup>	0,8 %	
	RV.5 Residencial Alineación a Vial (VPO)	8.395 m <sup>2</sup>	6,1 %	
	RV.6 Residencial Alineación a Vial (VPO)	8.051 m <sup>2</sup>	5,8 %	
	RV.7 Residencial Alineación a Vial	850 m <sup>2</sup>	0,6 %	
	RV.8 Residencial Alineación a Vial	8.408 m <sup>2</sup>	6,1 %	
	RV.9 Residencial Alineación a Vial	2.965 m <sup>2</sup>	2,2 %	
	RB.18 Residencial Colectiva en bloque	613 m <sup>2</sup>	0,4 %	
	TC.20 Terciario Comercial	3.174 m <sup>2</sup>	3.174 m <sup>2</sup>	2,3 %
	EE.21 Equipamiento escolar	6.018 m <sup>2</sup>	4,4 %	
	E.22 Equipamiento por definir *	5.836 m <sup>2</sup>	4,2 %	
	ED.23 Equipamiento Deportivo	8.250 m <sup>2</sup>	6, %	
	LJ.24 Espacios Libres (Jardines urbanos)	6.128 m <sup>2</sup>	4,4 %	
	LL.25 Espacios libres (peatonales)	1.140 m <sup>2</sup>	0,8 %	
	LL.26 Espacios libres (peatonales)	2.869 m <sup>2</sup>	2,1 %	
	LL.27 Espacios libres (peatonales)	661 m <sup>2</sup>	0,5 %	
	LL.28 Espacios libres (peatonales)	821 m <sup>2</sup>	0,6 %	
	LL.29 Espacios libres (peatonales)	376 m <sup>2</sup>	0,3 %	
	LL.30 Espacios libres (peatonales)	1.723 m <sup>2</sup>	1,3 %	
	LL.31 Espacios libres (peatonales)	3.546 m <sup>2</sup>	2,6 %	
	LL.32 Espacios libres (peatonales)	1.296 m <sup>2</sup>	0,9 %	
LL.33 Espacios libres (peatonales)	2.342 m <sup>2</sup>	1,7 %		
ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS		41.209 m <sup>2</sup>	<b>41.209 m<sup>2</sup></b>	
TOTAL A.I.U. "SAN MIGUEL / ANAKA"		<b>137.714 m<sup>2</sup></b>	<b>100, %</b>	

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

3. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADES								PERFIL	
		SOBRE RASANTE				BAJO RASANTE					
		Lucrativa			No luc.	Lucrativa			No lucrativa		
		Vivienda		Terciario	Total	Equip.	Terciario	Aparc./usos aux.			Aparc./usos aux
nº aproximado	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Plazas (mínimo normativa)	Sup. Techo	Plazas (mínimo normativa)		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>											
ACTUACIÓN INTEGRADA											
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>											
Vivienda de Protección Pública											
RV.1 (VPO)	8.516 m²	147	12.475 m²(t)	1.562 m²(t)	14.037 m²(t)			10.375 m²(t)	177		IV / I
RV.2 (VPO)	4.667 m²	92	7.780 m²(t)	288 m²(t)	8.068 m²(t)			4.796 m²(t)	110		III / I
RV.3 (VPO)	6.469 m²	201	17.094 m²(t)	1.751 m²(t)	18.845 m²(t)			12.938 m²(t)	241		IV / II
RV.5 (VPO)	8.395 m²	216	18.360 m²(t)	1.353 m²(t)	19.713 m²(t)			21.910 m²(t)	280		V / II
RV.6 (VPO)	8.051 m²	231	19.635 m²(t)	1.259 m²(t)	20.894 m²(t)			17.842 m²(t)	297		V / II
<b>TOTAL V.P.O.</b>	<b>36.098 m²</b>	<b>887</b>	<b>75.344 m²(t)</b>	<b>6.213 m²(t)</b>	<b>81.557 m²(t)</b>			<b>67.861 m²(t)</b>	<b>1105</b>		
Vivienda de Promoción Libre											
RV.4	1.166 m²	25	2.116 m²(t)	825 m²(t)	2.941 m²(t)			2.332 m²(t)	50		IV / II
RV.7	850 m²	28	2.410 m²(t)		2.410 m²(t)			2.550 m²(t)	56		IV / III
RV.8	8.408 m²	171	15.162 m²(t)	760 m²(t)	15.922 m²(t)			18.548 m²(t)	342		IV / II
RV.9	2.965 m²	56	4.707 m²(t)		4.707 m²(t)			5.930 m²(t)	112		III / II
RB.18 (34/35) Agerre Txiki	613 m²	8	720 m²(t)		720 m²(t)			866 m²(t)	16		III/II
<b>TOTAL V.L.</b>	<b>14.002 m²</b>	<b>288</b>	<b>25.115 m²(t)</b>	<b>1.585 m²(t)</b>	<b>26.700 m²(t)</b>			<b>30.226 m²(t)</b>	<b>576</b>		
<b>TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES</b>	<b>50.100 m²</b>	<b>1175</b>	<b>100.459 m²(t)</b>	<b>7.798 m²(t)</b>	<b>108.257 m²(t)</b>			<b>98.087 m²(t)</b>	<b>1681</b>		
<b>PARCELAS USO TERCIARIO</b>											
TC.20_Centro comercial	3.174 m²		4.248 m²(t)		4.248 m²(t)		1.720 m²(t)	9.522 m²(t)	179		III / III
<b>TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO</b>	<b>3.174 m²</b>		<b>4.248 m²(t)</b>		<b>4.248 m²(t)</b>		<b>1.720 m²(t)</b>	<b>9.522 m²(t)</b>	<b>179</b>		
<b>PARCELAS EQUIPAMIENTO</b>											
EE.21_Escolar Público	6.018 m²					3.828 m²(t)					
E.22_Equipamiento por det.	5.836 m²					4.600 m²(t)			11.664 m²(t)	262	IV / II
ED.23_Equipamiento Deportivo	8.250 m²					400 m²(t)					I
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>20.104 m²</b>					<b>8.828 m²(t)</b>			<b>11.664 m²(t)</b>	<b>262</b>	
LJ.24 Espacios Libres (Jardines urbanos)	6.128 m²										
LL.25 Espacios libres (peatonales)	1.140 m²										
LL.26 Espacios libres (peatonales)	2.869 m²										
LL.27 Espacios libres (peatonales)	661 m²										
LL.28 Espacios libres (peatonales)	821 m²										
LL.29 Espacios libres (peatonales)	376 m²										
LL.30 Espacios libres (peatonales)	1.723 m²										
LL.31 Espacios libres (peatonales)	3.546 m²										
LL.32 Espacios libres (peatonales)	1.296 m²										
LL.33 Espacios libres (peatonales)	2.342 m²										
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>20.902 m²</b>										
<b>ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS</b>	<b>41.209 m²</b>										
<b>TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA</b>	<b>135.489 m²</b>	<b>1175</b>	<b>100.459 m²(t)</b>	<b>12.046 m²(t)</b>	<b>112.505 m²(t)</b>	<b>8.828 m²(t)</b>	<b>1.720 m²(t)</b>	<b>107.609 m²(t)</b>	<b>1860</b>	<b>11.664 m²(t)</b>	<b>262</b>
<b>ACTUACIÓN DE DOTACIÓN ( en caso de sustitución)</b>											
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>											
Vivienda de Régimen											
RV.19_(24) Caserio Guevara	449 m²	8	695 m²(t)		695 m²(t)			571 m²(t)	16		IV / I
<b>TOTAL ACTUACIÓN DE DOTACIÓN</b>	<b>449 m²</b>	<b>8</b>	<b>695 m²(t)</b>		<b>695 m²(t)</b>			<b>571 m²(t)</b>	<b>16</b>		<b>IV / I</b>
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>											
ACTUACIONES AISLADAS											
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>											
Vivienda de Régimen Libre											
RB.12_(38) Casa Iruena	359 m²	7	458 m²(t)		458 m²(t)						
RB.13_(42) Casa Bernardeta	147 m²	6	440 m²(t)		440 m²(t)						III
RB.14_(33) Casa Berraondo	407 m²	9	636 m²(t)		636 m²(t)						III
RB.15_(36) Casa ArístiBerri	381 m²	8	419 m²(t)		419 m²(t)						IV
RB.16_(58) Villa Loreto	169 m²	6	318 m²(t)		318 m²(t)			78 m²(t)			III
RB.17_(57) Larrea-Enea	314 m²	6	383 m²(t)		383 m²(t)						III
<b>TOTAL URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>1.776 m²</b>	<b>42</b>	<b>2.654 m²(t)</b>		<b>2.654 m²(t)</b>			<b>78 m²(t)</b>			
<b>TOTAL ÁREA SAN MIGUEL ANAKA</b>	<b>137.714 m²</b>	<b>1225</b>	<b>103.808 m²</b>	<b>12.046 m²</b>	<b>115.854 m²</b>	<b>8.828 m²</b>	<b>1.720 m²</b>	<b>108.258 m²</b>	<b>1876</b>	<b>11.664 m²</b>	<b>262</b>

	PROPIETARIOS	FINCAS		USOS EXISTENTES								
		SUP. APORTADA (m2)	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	Vivienda		Terciario/Industrial		Almacén/trastero		Cobertizo	Equipamiento
					nº	m² (t)	nº	m² (t)	nº	m² (t)		
<b>Fincas privadas y patrimoniales</b>												
1	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	3.159,82	9799370 (parte) 9799229 (parte)	4224								
2	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	2.757,78	9799370(parte) 9799229(parte)	4222								
3	Martínez Aramburu, María; Garmendia Martínez, Mª José, Mª José Manuela, Juan-Ignacio, Juan-José y Francisco-Javier; Iraola Martínez Mª José, Mª Rosario; Iraola Garmendia Maddi; Iraola Fernández de Casadevante, Irene, María.	2.320,94	9799370 (parte) 9799229 (parte)	4220								
4	Echeveste Espina, José Mª y Echeveste Espina Elixabete	2.298,61	9799369 (parte)	7965								
5	Administración de la C.A.P.V.	469,84	9700187 (parte)	81								
6	Emery Zabaleta, Margarita, Mª Luz, Juan Pedro, Margarita y Luis	275,52	9799027 (parte)	6623								
7	Emery Echeverría, Melchor, María y Mª Josefa	291,75	9799028	6622								
8	Emery Alza, Román, Emery Echegoyen Andoni, Emery Echegoyen Igor, Emery Echegoyen Unai, Emery Echegoyen Koldovika	236,69	9799029	6621								
9	Goicoechea Sarasola, José Manuel; Sarasola Emery, Antonio y Francisca; Sarasola Harreguy, Mª Belén y Mª Begoña	223,20	9799030	6620								
10	Ugarte Sagarzazu, Félix-Ignacio-Mateo;Garmendia Arteaga, Pedro y Garmendia Marticorena, Magdalena (32,8839 %); Fernández Santalla, Fernando	270,88	9799031	2256	2,00	148,80			1,00	62,00		
11	Echepare Díaz, José-Luis y Chapartegui Larrañaga, Mª Carmen; Echepare Díaz, Juan-Jesús y Robles Chapartegui, Mª Jesús; Díaz Sacristán, Mª Luisa	91,18	9799026	14178								
12	Zapirain Lazarguren, Ramón, Eugenio y Francisco; Zapirain Sánchez, Mª Isabel y Eugenio	251,93	9799044 9799572(parte)	3710								
13	Administración de la C.A.P.V.	174,78	9799067	45089								
14	Administración de la C.A.P.V.	1.189,83	9799534	45562								
15	Administración de la C.A.P.V.	7.103,21	9799065	19.408/3								
16	Colina Robledo, Gloria, Tarsicio-Feliciano; Carreras Gonzalez, Juan Luis; Carreras Gonzalez, María	225,25	9799270	4038								
17	Goya Arancegui, Josefa	2.119,92	9799231	12321								
18	Zapirain Lazarguren, Ramón, Eugenio y Francisco; Zapirain Sánchez, Mª Isabel y Eugenio	1.526,50	9799364	6343								
19	Goya Arancegui, Josefa	5.325,68	9799368	12323								
20	Colina Robledo, Gloria; Colina Robledo Tarsicio-Feliciano; Carreras Gonzalez, Juan Luis.	1.311,87	9799367	4037								
21	Amantegui Arruabarrena, Julián	1.312,99	9799366	No consta								

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

22	Aranburu Berridi, Mª Jesús; Aramburu Andrés, Ramón; Aramburu Andrés, Mª José.	3.816,04	9799365	No consta								
23	Administración de la C.A.P.V.	2.017,65	9799230	4306								
24	Guevara Urquiola ,Idelfonso Mª, Guevara Urquiola, Jose Ramón; Guevara Urquiola, Mª Belén; Guevara Urquiola, Mª Soledad; Guevara Urquiola, Carlos María; Guevara Aguirresarobe, Patxi;	1.590,97	9799025	4307 (45.684/56.635)	3,00	260,00			6,00	100,50		
	Guevara Aguirresarobe, Patxi											
	Guevara de Juan, Mª Aranzazu, Mª Isabel y Mª Begoña;											
25	Administración de la C.A.P.V.	4.452,64	9799091	4.225 (44.073/44.074)								
26	Administración de la C.A.P.V.	2.122,61	9799076	4223								
27	Administración de la C.A.P.V. (Edificio "Conatec")	2.472,44	9799022	15.004 (41.476/41.477/ 41.478)			2,00	1.594,00				
28	Administración de la C.A.P.V.	52,70	9799502	11821								
29	Administración de la C.A.P.V.	381,97	9799089	11819								
30	Administración de la C.A.P.V.	575,38	9799228	11754								
31	Ayuntamiento de Irun (23,55 %); Administración de la C.A.P.V.(76,45 %)	2.676,53	9699084	15.369 (23.019/23.021/ 15.371/15.373)			4,00	3.016,00				
32	Administración de la C.A.P.V.	3.217,48	9699088	4241								
33	Ayuntamiento de Irun	244,45	9699433	5027	2,00	103,20			1,00	51,40		
34	Ayuntamiento de Irun	417,64	9699424	5028								
35	Ayuntamiento de Irun	274,67	9699093	34.725 (34.726)	6,00	292,20			1,00	12,00		
				34727								
				34728								
				34729								
				34730								
34731												
36	Llorente Muñoz, Jesús y José Mª	63,40	9699086	5249					1,00	16,70		
37	Echeverría Arruabarrena Julia	31,70	9699420	5251								
38	Arruabarrena Echeverría, Andrés y Dorronsoro Urdangarin, Eustaquia	31,70	9699412	5250								
39	Benito Castor, Ernesto, Eustaquio; Benito Castro, David, Estibalíz, Hernan, Agustin;	257,61	9799571	25206								
40	Nuño Peñalver, Ignacio	1.024,98	9699083 (parte)	11455								
41	Nuño Peñalver, Ignacio	1.441,66	9699083 (parte)	9969								
42	Nuño Peñalver, Ignacio	495,20	9699083(parte)	9967								
43	Sánchez Goyenechea Jose Mª; Fco. Javier; María Jesús	127,24	9799279 (parte)	8479								
44	Ayuntamiento de Irun	665,16	9799279	pendiente inscribir								
45	Sánchez Goyenechea Jose Mª; Fco. Javier; María Jesús	28.591,71	9799279 (parte) 9699201 (parte)	1697								
46	Sánchez Goyenechea Jose Mª; Fco. Javier; María Jesús	1.077,32	9699202 (parte) 9699201 (parte)	4301	3,00	146,00	1,00	146,00				



DOCUMENTO "A. MEMORIA"

47	Sánchez Goyenechea Jose M <sup>a</sup> ; Fco. Javier; María Jesús	4.420,39	9699201 (parte)	4979	2,00	318,00	2,00	2.749,00	3,00	962,00	659,00	
48	Sánchez Goyenechea Jose M <sup>a</sup> ; Fco. Javier; María Jesús	1.239,31	9699201 (parte)	4254								
49	Sánchez Goyenechea Jose M <sup>a</sup> ; Fco. Javier; María Jesús	1.774,53	9699201 (parte)	4231							2.800,00	
50	Sánchez Goyenechea Jose M <sup>a</sup> ; Fco. Javier; María Jesús	1.665,68	9699201 (parte)	4196								
51	IRUNVI	4.529,30	9799361	4206	2,00	148,00			1,00	74,00		
52	Ayuntamiento de Irun	1.278,03	9799233	6727								
53	IRUNVI	1.244,72	9799380	4381								
54	Inmobiliara San Miguel S.A.	168,47		19164								
55	IRUNVI	135,44	9799380(parte) 9799386(parte)	6364								
56	Ugarte Egorleta, José-Antonio y Echepeare Díaz, M <sup>a</sup> del Juncal	2.679,29	9799533	19883								
<b>Total Fincas privadas y patrimoniales</b>		<b>110.194,18</b>										
57.1	Ayuntamiento de Irun	165,44	dominio público	A inmatricular (perdida en 5.027)	1,00	82,80			1,00	119,00		
57.2	Ayuntamiento de Irun	767,46	dominio público	No consta								
57.3	Ayuntamiento de Irun	73,19	dominio público	No consta								
57.4	Ayuntamiento de Irun	73,40	dominio público	No consta								
57.5	Ayuntamiento de Irun	66,21	dominio público	No consta								
57.6	Ayuntamiento de Irun	68,83	dominio público	No consta								
57.7	Ayuntamiento de Irun	131,89	dominio público	No consta								
57.8	Ayuntamiento de Irun	348,74	dominio público	No consta								
57.9	Ayuntamiento de Irun	84,18	dominio público	No consta								
57.10	Ayuntamiento de Irun	246,25	dominio público	No consta								
57.11	Ayuntamiento de Irun	239,29	dominio público	dominio público								
57.12	Ayuntamiento de Irun	523,97	dominio público	dominio público								
57.13	Ayuntamiento de Irun	4.356,32	dominio público	dominio público								2.717,00
57.14	Ayuntamiento de Irun	2.662,95	dominio público	dominio público								
57.15	Ayuntamiento de Irun	1.634,44	dominio público	dominio público								
57.16	Ayuntamiento de Irun	2.319,32	9799532	45561								
57.17	Ayuntamiento de Irun	1.709,71	9799271	45157								
57.18	Ayuntamiento de Irun	527,58	dominio público	A inmatricular								
57.19	Ayuntamiento de Irun	589,01	9799570	36919								
57.20	Ayuntamiento de Irun	426,87	dominio público	Segregar 45.156								
57.21	Ayuntamiento de Irun	954,65	9799572	A inmatricular								
57.22	Ayuntamiento de Irun	661,52	dominio público	A inmatricular								
57.23	Ayuntamiento de Irun	370,06	dominio público	A inmatricular								
58	Ayuntamiento de Irun (Colegio Lekaenea)	4.569,47	9799024	25320								
59	Dominio Público Hidráulico	1.724,14	dominio público	dominio público								
<b>Total Dominio público</b>		<b>25.294,89</b>										
<b>TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA</b>		<b>135.489,07</b>										

## 5. RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

FINCAS					
	PROPIETARIOS	SUP. APORTADA (m2)	REFERENCIA CATASTRAL		FINCA REGISTRAL
		U.E			Nº
<b>Fincas privadas y patrimoniales</b>					
1	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	3.159,82	9799370 (parte)	9799229 (parte)	4224
2	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	2.757,78	9799370(parte)	9799229(parte)	4222
3	Martínez Aramburu, María; Garmendia Martínez, M <sup>a</sup> José, M <sup>a</sup> José Manuela, Juan-Ignacio, Juan-José y Francisco-Javier; Iraola Martínez M <sup>a</sup> José, M <sup>a</sup> Rosario; Iraola Garmendia Maddi; Iraola Fernandez de Casadevante, Irene, María.	2.320,94	9799370 (parte)	9799229 (parte)	4220
4	Echeveste Espina, José M <sup>a</sup> y Echeveste Espina Elixabete	2.298,61	9799369 (parte)		7965
5	Administración de la C.A.P.V.	469,84	9700187 (parte)		81
6	Emery Zabaleta, Margarita, M <sup>a</sup> Luz, Juan Pedro, Margarita y Luis	275,52	9799027 (parte)		6623
7	Emery Echeverría, Melchor, María y M <sup>a</sup> Josefa	291,75	9799028		6622
8	Emery Alza, Román, Emery Echegoyen Andoni, Emery Echegoyen Igor, Emery Echegoyen Unai, Emery Echegoyen Koldovika	236,69	9799029		6621
9	Goicoechea Sarasola, José Manuel; Sarasola Emery, Antonio y Francisca; Sarasola Harreguy, M <sup>a</sup> Belén y M <sup>a</sup> Begoña	223,20	9799030		6620
10	Ugarte Sagarzazu, Félix-Ignacio-Mateo;Garmendia Arteaga, Pedro y Garmendia Marticorena, Magdalena (32,8839 %); Fernández Santalla, Fernando	270,88	9799031		2256
11	Echepare Díaz, José-Luís y Chapartegui Larrañaga, M <sup>a</sup> Carmen; Echepare Díaz, Juan-Jesús y Robles Chapartegui, M <sup>a</sup> Jesús; Díaz Sacristán, M <sup>a</sup> Luisa	91,18	9799026		14178

12	Zapirain Lazarguren, Ramón, Eugenio y Francisco; Zapirain Sánchez, M <sup>a</sup> Isabel y Eugenio	251,93	9799044 9799572(parte)	3710
13	Administración de la C.A.P.V.	174,78	9799067	45089
14	Administración de la C.A.P.V.	1.189,83	9799534	45562
15	Administración de la C.A.P.V.	7.103,21	9799065	19.408/3
16	Colina Robledo, Gloria, Tarsicio-Feliciano; Carreras Gonzalez, Juan Luis; Carreras Gonzalez, Maria	225,25	9799270	4038
17	Goya Arancegui, Josefa	2.119,92	9799231	12321
18	Zapirain Lazarguren, Ramón, Eugenio y Francisco; Zapirain Sánchez, M <sup>a</sup> Isabel y Eugenio	1.526,50	9799364	6343
19	Goya Arancegui, Josefa	5.325,68	9799368	12323
20	Colina Robledo, Gloria; Colina Robledo Tarsicio-Feliciano; Carreras Gonzalez, Juan Luis.	1.311,87	9799367	4037
21	Amantegui Arruabarrena, Julián	1.312,99	9799366	No consta
22	Aranburu Berridi, M <sup>a</sup> Jesús; Aramburu Andrés, Ramón; Aramburu Andrés, M <sup>a</sup> José.	3.816,04	9799365	No consta
23	Administración de la C.A.P.V.	2.017,65	9799230	4306
24	Guevara Urquiola, Idelfonso M <sup>a</sup> , Guevara Urquiola, Jose Ramón; Guevara Urquiola, M <sup>a</sup> Belén; Guevara Urquiola, M <sup>a</sup> Soledad; Guevara Urquiola, Carlos María; Guevara Aguirresarobe, Patxi;	1.590,97	9799025	4307 (45.684/56.635)
	Guevara Aguirresarobe, Patxi			
	Guevara de Juan, M <sup>a</sup> Aranzazu, M <sup>a</sup> Isabel y M <sup>a</sup> Begoña;			
25	Administración de la C.A.P.V.	4.452,64	9799091	4.225 (44.073/44.074)
26	Administración de la C.A.P.V.	2.122,61	9799076	4223
27	Administración de la C.A.P.V. (Edificio "Conatec")	2.472,44	9799022	15.004 (41.476/41.477/ 41.478)
28	Administración de la C.A.P.V.	52,70	9799502	11821
29	Administración de la C.A.P.V.	381,97	9799089	11819
30	Administración de la C.A.P.V.	575,38	9799228	11754
31	Ayuntamiento de Irun (23,55 %); Administración de la C.A.P.V. (76,45 %)	2.676,53	9699084	15.369 (23.019/23.021/ 15.371/15.373)
32	Administración de la C.A.P.V.	3.217,48	9699088	4241

33	Ayuntamiento de Irun	244,45	9699433	5027
34	Ayuntamiento de Irun	417,64	9699424	5028
35	Ayuntamiento de Irun	274,67	9699093	34.725 (34.726)
				34727
				34728
				34729
				34730
34731				
36	Llorente Muñoz, Jesús y José M <sup>a</sup>	63,40	9699086	5249
37	Echeverria Arruabarrena Julia	31,70	9699420	5251
38	Arruabarrena Echeverría, Andrés y Dorronsoro Urdangarín, Eustaquia	31,70	9699412	5250
39	Benito Castor, Ernesto, Eustaquio; Benito Castro, David, Estibaliz, Hernan, Agustin;	257,61	9799571	25206
40	Nuño Peñalver, Ignacio	1.024,98	9699083 (parte)	11455
41	Nuño Peñalver, Ignacio	1.441,66	9699083 (parte)	9969
42	Nuño Peñalver, Ignacio	495,20	9699083(parte)	9967
43	Sánchez Goyenechea Jose M <sup>a</sup> ; Fco. Javier; María Jesús	127,24	9799279 (parte)	8479
44	Ayuntamiento de Irun	665,16	9799279	pendiente inscribir
45	Sánchez Goyenechea Jose M <sup>a</sup> ; Fco. Javier; María Jesús	28.591,71	9799279 (parte) 9699201 (parte)	1697
46	Sánchez Goyenechea Jose M <sup>a</sup> ; Fco. Javier; María Jesús	1.077,32	9699202 (parte) 9699201 (parte)	4301
47	Sánchez Goyenechea Jose M <sup>a</sup> ; Fco. Javier; María Jesús	4.420,39	9699201 (parte)	4979
48	Sánchez Goyenechea Jose M <sup>a</sup> ; Fco. Javier; María Jesús	1.239,31	9699201 (parte)	4254
49	Sánchez Goyenechea Jose M <sup>a</sup> ; Fco. Javier; María Jesús	1.774,53	9699201 (parte)	4231
50	Sánchez Goyenechea Jose M <sup>a</sup> ; Fco. Javier; María Jesús	1.665,68	9699201 (parte)	4196
51	IRUNVI	4.529,30	9799361	4206
52	Ayuntamiento de Irun	1.278,03	9799233	6727
53	IRUNVI	1.244,72	9799380	4381

54	Inmobiliara San Miguel S.A.	168,47		19164
55	IRUNVI	135,44	9799380(parte) 9799386(parte)	6364
56	Ugarte Egorleta, José-Antonio y Echepeare Díaz, M <sup>a</sup> del Juncal	2.679,29	9799533	19883
<b>Total Fincas privadas y patrimoniales</b>		110.194,18		
57.1	Ayuntamiento de Irun	165,44	dominio público	A inmatricular (perdida en 5.027)
57.2	Ayuntamiento de Irun	767,46	dominio público	No consta
57.3	Ayuntamiento de Irun	73,19	dominio público	No consta
57.4	Ayuntamiento de Irun	73,40	dominio público	No consta
57.5	Ayuntamiento de Irun	66,21	dominio público	No consta
57.6	Ayuntamiento de Irun	68,83	dominio público	No consta
57.7	Ayuntamiento de Irun	131,89	dominio público	No consta
57.8	Ayuntamiento de Irun	348,74	dominio público	No consta
57.9	Ayuntamiento de Irun	84,18	dominio público	No consta
57.10	Ayuntamiento de Irun	246,25	dominio público	No consta
57.11	Ayuntamiento de Irun	239,29	dominio público	dominio público
57.12	Ayuntamiento de Irun	523,97	dominio público	dominio público
57.13	Ayuntamiento de Irun	4.356,32	dominio público	dominio público
57.14	Ayuntamiento de Irun	2.662,95	dominio público	dominio público
57.15	Ayuntamiento de Irun	1.634,44	dominio público	dominio público
57.16	Ayuntamiento de Irun	2.319,32	9799532	45561
57.17	Ayuntamiento de Irun	1.709,71	9799271	45157
57.18	Ayuntamiento de Irun	527,58	dominio público	A inmatricular
57.19	Ayuntamiento de Irun	589,01	9799570	36919
57.20	Ayuntamiento de Irun	426,87	dominio público	Segregar 45.156
57.21	Ayuntamiento de Irun	954,65	9799572	A inmatricular
57.22	Ayuntamiento de Irun	661,52	dominio público	A inmatricular
57.23	Ayuntamiento de Irun	370,06	dominio público	A inmatricular
58	Ayuntamiento de Irun (Colegio Lekaenea)	4.569,47	9799024	25320
59	Dominio Público Hidráulico	1.724,14	dominio público	dominio público
<b>Total Dominio público</b>		25.294,89		
<b>TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA</b>		<b>135.489,07</b>		



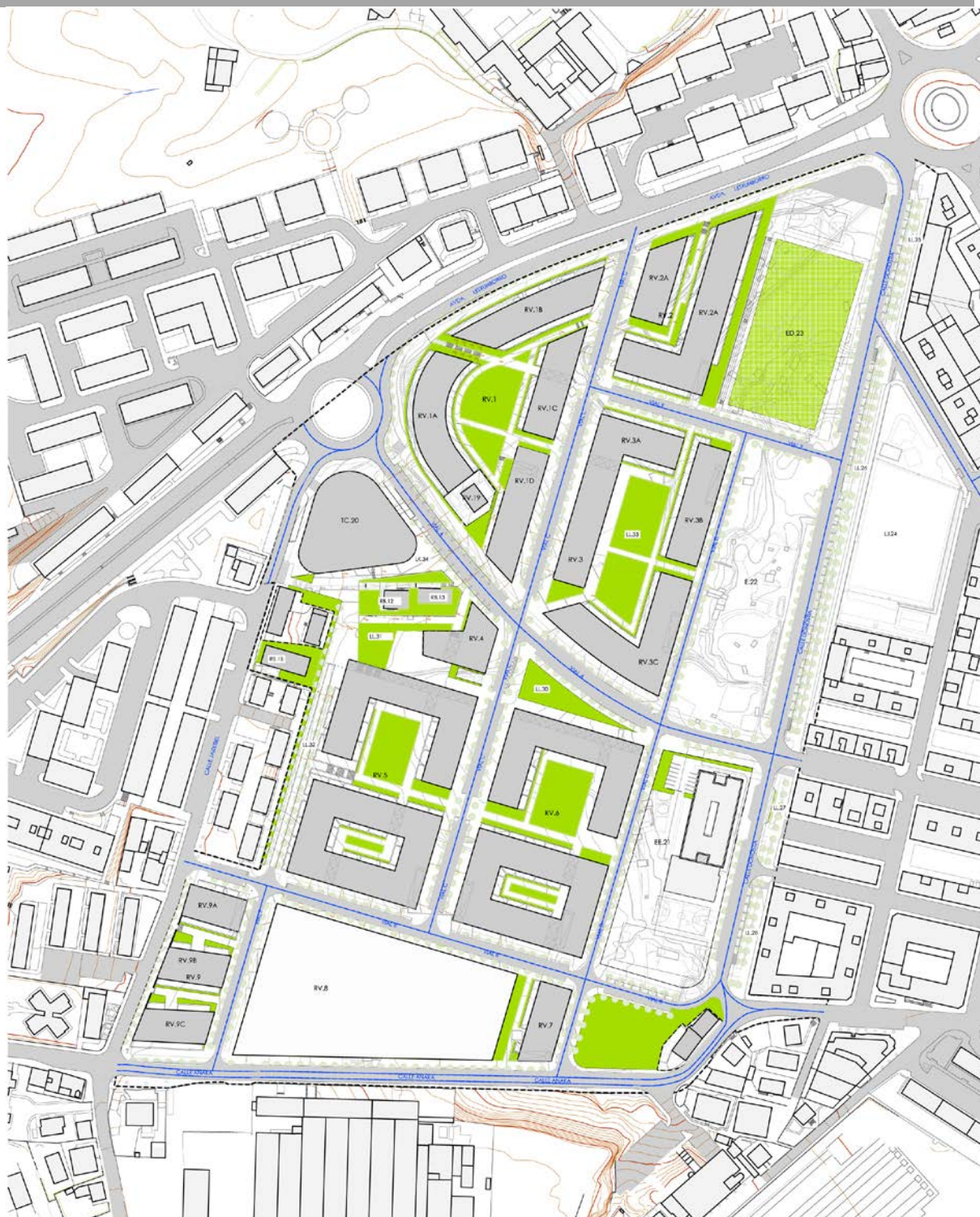
# PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"

IRÚN

Ámbito de actuación integrada

## DOCUMENTO "B. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA"

MARZO 2019





ÍNDICE: .....pág.:

<b>1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SAN MIGUEL ANAKA"</b> .....	<b>3</b>
<b>2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</b> .....	<b>4</b>
1. Superficies de fincas aportadas .....	8
2. Edificaciones de viviendas existentes. Realojos.....	8
3. Edificaciones industriales existentes. Realojos.....	9
4. Aprovechamientos ordenados.....	10
5. Cálculo de coeficientes de ponderación.....	11
6. Edificabilidades ponderadas .....	12
7. Referencias para la valoración de las edificaciones existentes.....	13
8. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones de vivienda. Indemnizaciones resultantes. ....	14
9. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones industriales. Indemnizaciones resultantes. ....	15
10. Coste de las obras de urbanización .....	17
11. Coste de demolición de las edificaciones existentes .....	19
12. Cargas de urbanización .....	20
13. Media ponderada de la tasa libre de riesgo y prima de riesgo a deducir a los aprovechamientos que no participan en la financiación de la intervención.....	21
14. Edificabilidades y criterios generales de asignación.....	21
15. Edificabilidades y criterios generales de asignación.....	22
16. Repercusión de los costes de urbanización sobre los diferentes productos inmobiliarios.....	23

**Documento "B"**

**ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**





## 1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SAN MIGUEL ANAKA"

El presente Estudio de Viabilidad Económico Financiera se basa en el definido en la 2ª Modificación de Plan Especial a la vista de la evolución del mercado inmobiliario (con un ligero incremento de los valores de venta de los productos inmobiliarios) y los índices económicos que influyen en la viabilidad final (mayores facilidades en la financiación, ...).

Ello permite validar el Estudio de Viabilidad realizado en el Planeamiento aprobado en los valores definidos en ese momento, considerándose que hoy en día se dan condiciones más favorables en la garantía de la viabilidad. Esto es, si a la fecha de la 2ª Modificación de Plan Especial era viable el desarrollo en el ámbito, no hay indicios que permitan negar que no lo sea ahora.

Dicho lo cual, al igual que el Estudio de Viabilidad Económica incluido en el planeamiento aprobado, las valoraciones económicas se refieren a estimaciones a nivel de anteproyecto de urbanización y propuestas de indemnizaciones, cesiones, realojos y gastos de traslado que, en cualquier caso, serán definitivamente fijadas en el marco del Proyecto de Reparcelación.

Debe recordarse, por otro lado, que el presente Estudio se refiere específicamente al Ámbito de Actuación Integrada de San Miguel Anaka delimitado en la 2ª Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "San Miguel Anaka".

Para su ejecución se define la "unidad de ejecución San Miguel / Anaka", cuya delimitación se define en el plano normativo "I.4 Delimitación de la Unidad de Ejecución San Miguel/Anaka", del documento C de la presente MPAU.

Datos de la Unidad de ejecución:

- Superficie: **135.489 m<sup>2</sup>**, de los cuales **25.295 m<sup>2</sup> son suelos de dominio público** obtenidos por cesión, que, por tanto no participan en la asignación de derechos y cargas urbanísticos, y, los restantes son suelos privados y patrimoniales- que participan en el reparto de derechos y cargas.
- Una superficie de **26.277 m<sup>2</sup>** son patrimoniales de la C.A.P.V.
- Una superficie de **9.374 m<sup>2</sup>** son patrimoniales del Ayuntamiento
- El resto de la propiedad tiene una superficie de **74.543 m<sup>2</sup>**.

La ordenación proyectada prevé la demolición de las edificaciones declaradas fuera de ordenación y la construcción **en la unidad integrada de 112.505 m<sup>2</sup> (t)** de usos lucrativos -sobre rasante-:

* Vivienda:	
◦ V.P.O.:	75.344 m <sup>2</sup> (t) (75,00 %) / 887 viv.aproximadamente
◦ Vivienda de promoción libre:	25.115 m <sup>2</sup> (t) (25,00 %) / 288 viv. aproximadamente
Total:	100.459 m <sup>2</sup> (t) /1.175 viv. aproximadamente
* Locales comerciales / terciarios en bajos	7.798 m <sup>2</sup> (t)
* Centro comercial:	4.248 m <sup>2</sup> (t) sr / 1.720 m <sup>2</sup> (t) br
Total:	112. 505 m <sup>2</sup> (t) sr / 1.720 m <sup>2</sup> (t) br

Además, bajo rasante, se autoriza una edificabilidad máxima de 107.609 m<sup>2</sup>(t) destinada a garajes y usos auxiliares, si bien a efectos del cálculo de la viabilidad de la actuación se consideran 98.087 m<sup>2</sup>(t) con una dotación máxima de 1.681 plazas incluyendo trasteros destinados a vivienda.

De las viviendas existentes en la Unidad de Ejecución, se declaran fuera de ordenación el caserío SANTA BARBARA, IZARTXO- ENEA y la vivienda de Sancheski; se propone realojar 1 vivienda en propiedad y 2 viviendas en alquiler en "vivienda de protección oficial". Se consolidan un total 42 viviendas.

La urbanización proyectada tiene un coste de 18,7 M€, que incluye las demoliciones de edificaciones necesarias.

A ellos se suman 4,7 M€ de indemnizaciones por la demolición de las edificaciones residenciales e industriales, y 0,7 M€ de costes de gestión, con unas cargas totales de 24 M€.

Atendiendo al origen de la contaminación del suelo de las parcelas afectadas en el ámbito, los gastos de saneamiento de las mismas corresponde al **Ayuntamiento de Irun**, al haber adquirido las antiguas parcelas industriales origen de la contaminación, que posteriormente fueron transmitidas al Gobierno Vasco, asumiendo el Ayuntamiento en esa transmisión las posibles cargas que derivasen de la descontaminación del suelo.

Se propone el desarrollo de la actuación por el del sistema de cooperación.

Se plantea una estrategia de promoción y financiación de la urbanización proyectada basada en la iniciativa pública y en la construcción y comercialización en primera instancia del centro comercial proyectados y posteriormente de la vivienda pública.

A partir de la ejecución de la Etapa 0 y 1, la separación por etapas independientes que se ha establecido permite un desarrollo no correlativo de las mismas, pudiendo superponerse unas etapas con otras. Asimismo, la ejecución de la urbanización se realizará simultáneamente con el comienzo de las obras de construcción de las edificaciones destinadas a vivienda.

Se plantea un desarrollo de la intervención concertado con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco –que, como se ha comentado, ha adquirido los suelos de propiedad municipal– que posibilita el acceso por ambas administraciones a la titularidad de las parcelas de vivienda pública afectadas por las primeras etapas, y, la financiación de las obras de urbanización correspondientes, a partir de la puesta en el mercado de dichas parcelas.

La empresa Sancheski S.L., podría mantenerse en funcionamiento mientras no se desarrolle la 3ª etapa, resultando afectados en la primera algunos elementos secundarios de las instalaciones que no impedirían esa continuidad operativa.

La operación permite el desarrollo de un programa de vivienda de protección pública de importancia cuantitativa fundamental - aproximadamente 887 viv.- la sustitución de un patrimonio industrial obsoleto, realojando las viviendas e industrias afectadas, la construcción de equipamientos públicos y privados –Centro comercial- la resolución de los problemas de contaminación de suelos existentes en el Área, y, la urbanización de un importante conjunto de jardines y espacios libres que integrará y mejorará de forma significativa la calidad urbana de los barrios colindantes, y en concreto del barrio de San Miguel, infradotado y muy densificado.

El valor inmobiliario total del conjunto del desarrollo propuesto se estima en 244,8 M€ de los que 144 M€ corresponden a las parcelas de V.P.O., 82 M€ a las parcelas de vivienda de promoción libre y 18 M€ al Centro comercial.

La operación resulta económicamente viable dado que, con los precios inmobiliarios estimados, ajustados a la realidad actual del mercado, aporta un valor total de suelo urbanizado de 54 M€, que permite asumir y financiar a lo largo del proceso de ejecución propuesto las cargas de urbanización resultantes -24M€- .

## 2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

\* Implantación explotación y mantenimiento de la urbanización y las infraestructuras de servicios urbanos municipales (Agua, saneamiento, alumbrado público, jardinería, recogida de residuos urbanos):

Como se comprueba en el análisis de viabilidad precedente, la nueva implantación de las infraestructuras y servicios se hace sin costes para la Hacienda Municipal, incluyendo la renovación de las redes de saneamiento y drenaje y los tratamientos de urbanización existentes en el entorno de la calle San Sebastián, lo que tendrá un evidente efecto positivo sobre los costes futuros de mantenimiento.

En cualquier caso, el importante volumen de nuevas viviendas y locales de actividad proyectados, con una elevada densidad de implantación, garantiza -sin necesidad de un estudio más pormenorizado, de muy difícil realización con un mínimo rigor técnico- que los nuevos ingresos disponibles por I.B.I., otros impuestos, y, tasas, a devengar de forma genérica y periódica a partir de su puesta en uso, permitirá sufragar sin problemas el incremento de costes señalado.

\* Implantación, explotación, y, mantenimiento de los "equipamientos públicos" proyectados:

Pendiente de definición el uso específico de la parcela de "equipamiento sin definir" "EX.22", se debe entender que las administraciones afectadas por la responsabilidad de ejecución, explotación y mantenimiento de los mismos son el Ayuntamiento de Irún -con responsabilidad en relación a la totalidad de los equipamientos proyectados- y, el Departamento de Educación del Gobierno Vasco, exclusivamente en lo que respecta al funcionamiento y explotación del Colegio Lekaenea.

En lo que respecta a la financiación municipal de la nueva implantación, y, a la explotación del resto de los equipamientos, procede un análisis diferenciado. (Ver cuadro adjunto)

° Parque deportivo "ED.23":

Se supone su acondicionamiento como "parque de juegos deportivos" de uso controlado -cierre según horario establecido- pero gratuito. Su ejecución y acondicionamiento al servicio de la nueva población de San Miguel / Anaka y de la población del entorno se consideran necesarios, como parte del nuevo desarrollo. (Coste de ejecución estimado: 1.341.250 €)

Su mantenimiento se considera incluido dentro de los costes generales de mantenimiento de la urbanización del Área.

COSTES DE IMPLANTACIÓN EQUIPAMIENTOS	Dimensión ( m <sup>2</sup> (t)) o m <sup>2</sup> (s)	Costes €/ud	Costes ( sin iva) €
ED.23. Equipamiento Deportivo	400,00	900,00	360.000,00
Acondicionamiento exterior	7.850,00	125,00	981.250,00
EX.22. Equipamiento a definir			
Edificación s/r	4.600,00	1.150,00	5.290.000,00
Edificación b/r	5.836,00	450,00	2.626.200,00
Acondicionamiento exterior	1.236,00	100,00	123.600,00
EE.21. Equipamiento Escolar			
Acondicionamiento exterior	1.317,61	100,00	131.761,00
			9.512.811,00

El resumen de lo expuesto supone que en el caso hipotético de que el Ayuntamiento ejecutara la totalidad de los equipamientos previstos tendría que afrontar una inversión de 9.512.811 €, a la que se añadirían los costes de funcionamiento de los equipamientos previstos en las parcelas "ED.23 Y EX.22", cuya "sostenibilidad" se deberá analizar y asegurar en el marco de la decisión de su ejecución.

En cualquier caso, como mínimo, el Ayuntamiento deberá afrontar el coste de acondicionamiento del Equipamiento Escolar. El acondicionamiento y terminación de los equipamientos quedaria pendiente de la posterior asignación de uso y decisión de ejecución.

De acuerdo con la estimación realizada, el Ayuntamiento deberá afrontar en ese caso un coste de 131.761 €.

Para ello, en la medida en dichas inversiones son imputables eventualmente al Patrimonio Municipal de Suelo, el Ayuntamiento dispondrá -en cualquiera de las hipótesis- del valor del 15% de la edificabilidad ordenada sin cargas de urbanización -8.122.184- y, además, de los ingresos por I.C.I.O. de la operación, que garanticen de forma suficiente la "sostenibilidad" de la implantación de la totalidad del programa equipamental previsto.

La "sostenibilidad" del funcionamiento de los equipamientos previstos dependerá, como hemos argumentado, de las decisiones concretas de uso y gestión que se adopten respecto a ellos.

\* Suficiencia y adecuación del programa de usos productivos propuestos

Del programa de locales comerciales y usos terciarios previsto -12.046 m<sup>2</sup>(t)- una parte relevante -5.968 m<sup>2</sup>(t)- corresponde al Centro Comercial propuesto.

Se prevé que el mismo, como ya ocurre en otros casos en Irún, responderá a una demanda – manifestamente no “saturada”- que supera ampliamente el ámbito San Miguel / Anaka y alcanza a un amplio territorio de la comarca y de Iparalde.

El resto del programa -7.798 m<sup>2</sup>(t)- supone una dotación de locales de uso comercial/terciario razonable y adecuada para un desarrollo de 1.225 viviendas aproximadamente de características relativamente centrales y con un entorno urbano consolidado –Anaka- de baja dotación comercial.

El programa propuesto se concentra, exclusivamente, en los frentes a las calles y espacios en los que se prevé una mayor actividad urbana eje peatonal de prolongación de la calle Uranzu y en la calle perpendicular a este eje- en los que es previsible la demanda de ese tipo de actividades y el uso de vivienda en planta baja, propuesto en el resto de las calles, resulta inadecuado.

### PUESTOS TRABAJO OFERTADOS EN LOCALES TERCIARIOS / DEMANDA ESTIMADA (Datos EUSTAT)

Población estimada (3 per/viv):	3.645 hab.
Tasa de actividad Irún (>16 < 64 años: 47,72%):	1.739 trab. activ.
Empleo sector "servicios" (73,87 %):	1.285 trab. activ.
Tasa de ocupación Irún (>16 < 64 años: 64,75%):	949 trab. ocup.
Techo proyectado locales comerciales / terciarios	17.136 m <sup>2</sup> (t)
Techo estimado a ejecutar locales equipamiento comunitario	6.276 m <sup>2</sup> (t)
Techo estimado total "servicios"	23.411
<b>Puestos trabajo estimados SMA terciario (3 trab/100 m<sup>2</sup>(t)):</b>	<b>702 puestos</b>
<b>Ratio sobre trabajadores totales sector "servicios":</b>	<b>54,66%</b>
<b>Ratio sobre trabajadores ocupados sector "servicios":</b>	<b>74,00%</b>

Por otra parte, en el cuadro adjunto, elaborado a partir de las referencias estadísticas del EUSTAT, se observa que de acuerdo con las pautas de actividad existentes en la actualidad en Irún la población ocupada en el sector servicios de San Miguel / Anaka, en una situación de desarrollo sociológico “maduro” –evidentemente se tardará algunos años en llegar a ella a partir de la puesta en uso del conjunto del ámbito- sería 949 personas.

A su vez el techo proyectado para usos terciarios y equipamentales –desarrollo estimado en este caso- en una situación que podría calificarse de “saturación” –ratio de 3 trab/100 m<sup>2</sup>(t)- daría lugar a una ocupación del 54.66 %, si se considera la totalidad de los trabajadores del sector, y, del 74,00 % si se consideran los trabajadores ocupados.

Los datos deben considerarse como medios / bajos para un sector urbano que busca configurar una cierta “centralidad”, la cual se caracteriza específicamente por la “sobreoferta” de puestos de trabajo “terciarios” –eso ocurre en todos los centros urbanos identificables, como los “Ensanches” de San Sebastián o el propio centro urbano de Irún-.

En Irún, marzo de 2019



Juan Beldarrain, arquitecto

estudio  
**beldarrain**

**1. Superficies de fincas aportadas**

FINCAS	SUPERFICIE	PARTICIPACIÓN DERECHOS
RESUMEN FINCAS APORTADAS	m <sup>2</sup>	%
Fincas de titularidad privada	74.543	67,65%
Ayuntamiento Irún	9.374	8,51%
Gobierno Vasco	26.277	23,85%
SUELOS QUE PARTICIPAN EN LA ASIGNACIÓN DE DERECHOS	<b>110.194</b>	<b>100,00%</b>
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN	25.295	
<b>TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>135.489</b>	<b>100,00%</b>

**2. Edificaciones de viviendas existentes. Realojos**

EDIFICACIONES RESIDENCIALES REALOJOS												
FINCAS	EDIFICACIÓN	SUP. FINCAS	AÑO CONST.	EDAD	TOTALES			REALOJOS PROPIEDAD			REALOJOS ALQUILER	
					vivienda		trasteros/ garajes	vivienda		trasteros/ garajes	vivienda	
					nº	m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (t)	nº	m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (t)	nº	m <sup>2</sup> (t)
10	Caserío "Santa Bárbara"	270,88	1907	109	2	148,8	62	1	74,4		1	74,4
49	Casa "Izartxo-Enea"	1077,32	1949	67	2	146,0					1	73,0
					4	294,8	62	1	74,4		2	147,4

**3. Edificaciones industriales existentes. Realojos**

LOCALES ACTIVIDAD					
FINCAS	PROPIETARIOS	USO PREDOMINANTE	AÑO CONST.	EDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> (t)
27	(*) Ayuntamiento de Irún, Edificio Conatec	Industrial-Docente	1994	22	1.594,00
31	(*) Ayto. Irún Pabellón industrial c/Agerre nº 1 ( 76,45 %)	Industrial	1971	45	2.305,73
31	(*) Bidart S.Coop.L. Pabellón industrial de c/Agerre nº 1 ( 23,55%)	Industrial	1971	45	710,27
49-53	Sánchez Espinosa, Francisco y Goyenechea Alberdi, M <sup>a</sup> Teresa	Edificación industrial s.r	1960	56	2.749,00
		Edificación industrial b.r	1960	56	659,00
		Almacenes	1960	56	962,00
		Cobertizos	1972	46	2.800,00

(\*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de los edificios industriales Conatec, y el Pabellón industrial de en Aguerre nº 1 previstos en planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial que se consolida.



#### 4. Aprovechamientos ordenados

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADES									PERFIL
		SOBRE RASANTE				BAJO RASANTE					
		Lucrativa			No luc.	Lucrativa		No lucrativa			
		Vivienda	Terciario	Total	Equip.	Terciario	Aparc./usos aux.	Aparc./usos aux.			
nº aproximado	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo		Sup. Techo	Plazas (mínimo normativa)	Sup. Techo	Plazas (mínimo normativa)		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>											
ACTUACIÓN INTEGRADA											
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>											
Vivienda de Protección Pública											
RV.1 (VFO)	8.516 m²	147	12.475 m²(t)	1.562 m²(t)	14.037 m²(t)			10.375 m²(t)	177		IV / I
RV.2 (VFO)	4.667 m²	92	7.780 m²(t)	288 m²(t)	8.068 m²(t)			4.796 m²(t)	110		III / I
RV.3 (VFO)	6.469 m²	201	17.094 m²(t)	1.751 m²(t)	18.845 m²(t)			12.938 m²(t)	241		IV / II
RV.5 (VFO)	8.395 m²	216	18.360 m²(t)	1.353 m²(t)	19.713 m²(t)			21.910 m²(t)	280		V / II
RV.6 (VFO)	8.051 m²	231	19.635 m²(t)	1.259 m²(t)	20.894 m²(t)			17.842 m²(t)	297		V / II
<b>TOTAL V. P.O.</b>	<b>36.098 m²</b>	<b>887</b>	<b>75.344 m²(t)</b>	<b>6.213 m²(t)</b>	<b>81.557 m²(t)</b>			<b>67.861 m²(t)</b>	<b>1105</b>		
Vivienda de Promoción Libre											
RV.4	1.166 m²	25	2.116 m²(t)	825 m²(t)	2.941 m²(t)			2.332 m²(t)	50		IV / II
RV.7	850 m²	28	2.410 m²(t)		2.410 m²(t)			2.550 m²(t)	56		IV / III
RV.8	8.408 m²	171	15.162 m²(t)	760 m²(t)	15.922 m²(t)			18.548 m²(t)	342		IV / II
RV.9	2.965 m²	56	4.707 m²(t)		4.707 m²(t)			5.930 m²(t)	112		III / II
RB.18 (34/35) Agerre Txiki	613 m²	8	720 m²(t)		720 m²(t)			866 m²(t)	16		III/II
<b>TOTAL V.L.</b>	<b>14.002 m²</b>	<b>288</b>	<b>25.115 m²(t)</b>	<b>1.585 m²(t)</b>	<b>26.700 m²(t)</b>			<b>30.226 m²(t)</b>	<b>574</b>		
<b>TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES</b>	<b>50.100 m²</b>	<b>1175</b>	<b>100.459 m²(t)</b>	<b>7.798 m²(t)</b>	<b>108.257 m²(t)</b>			<b>98.087 m²(t)</b>	<b>1681</b>		
<b>PARCELAS USO TERCIARIO</b>											
TC.20_Centro comercial	3.174 m²			4.248 m²(t)	4.248 m²(t)		1.720 m²(t)	9.522 m²(t)	179		III / III
<b>TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO</b>	<b>3.174 m²</b>			<b>4.248 m²(t)</b>	<b>4.248 m²(t)</b>		<b>1.720 m²(t)</b>	<b>9.522 m²(t)</b>	<b>179</b>		
<b>PARCELAS EQUIPAMIENTO</b>											
EE.21_Escolar Público	6.018 m²					3.828 m²(t)					
E.22_Equipamiento por det.	5.836 m²					4.600 m²(t)			11.664 m²(t)	262	IV / II
ED.23_Equipamiento Deportivo	8.250 m²					400 m²(t)					I
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>20.104 m²</b>					<b>8.828 m²(t)</b>			<b>11.664 m²(t)</b>	<b>262</b>	
UJ.24 Espacios Libres (Jardines urbanos)	6.128 m²										
LL.25 Espacios libres (peatonales)	1.140 m²										
LL.26 Espacios libres (peatonales)	2.869 m²										
LL.27 Espacios libres (peatonales)	661 m²										
LL.28 Espacios libres (peatonales)	821 m²										
LL.29 Espacios libres (peatonales)	376 m²										
LL.30 Espacios libres (peatonales)	1.723 m²										
LL.31 Espacios libres (peatonales)	3.546 m²										
LL.32 Espacios libres (peatonales)	1.296 m²										
LL.33 Espacios libres (peatonales)	2.342 m²										
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>20.902 m²</b>										
<b>ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS</b>	<b>41.209 m²</b>										
<b>TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA</b>	<b>135.489 m²</b>	<b>1175</b>	<b>100.459 m²(t)</b>	<b>12.046 m²(t)</b>	<b>112.505 m²(t)</b>	<b>8.828 m²(t)</b>	<b>1.720 m²(t)</b>	<b>107.609 m²(t)</b>	<b>1860</b>	<b>11.664 m²(t)</b>	<b>262</b>

5. Coefficientes de ponderación de la 2ª Modificación del Plan Especial

REFERENCIAS APLICADAS PARA EL CÁLCULO DEL Vr DEL SUELO URBANIZADO POR "USOS"	Vrs= (Vv/k) - Vc = ( Vv/1,4) - (Cccx (1+Tm+Oge)		
Coefficiente ponderación usos:	Coef.= Vr/Vr ( vpo)		
		VPO	VPL
Coste edificación contrata:	Ccc		
Tributos municipales:	Tm	2,55%	5,10%
Otros gastos de edificación:	Oge		
Honorarios		8,50%	8,50%
Notaría/Registro/TP/AJD		0,38%	3,90%
Seguros		1,62%	1,62%
Total Oge		10,50%	14,02%

CALCULO Y DEFINICIÓN COEFICIENTES DE PONDERACIÓN								
USOS URBANÍSTICOS	PRECIO VENTA (Vv)		COEFICIENTE GASTOS/ BENEFICIOS PROMOCIÓN	COSTE CONSTRUCCION (E.C) Ccc	TRIBUTOS MUNICIPALES	OTROS GASTOS EDIF. ( oge)	VALOR REPERCUSIÓN (Vr)	COEF.POND .
	€/m² [u] o ud.	€/m² [t]						
Vivienda P.O (84,83 m² [t] / 65,25 m² [u])	119.755,91	1.411,78	20,00%	-	2,55%	10,50%	282,36	1,000
Vivienda P.L (87,56 m² [t] / 67,35 m² [u])	173.224,20	2.572,00		1.015,00	5,10%	14,02%	628,07	2,224
Centro terciario/comercial		2.000,00	1,4	700,00	5,10%	14,02%	594,73	2,106
Locales comerciales		1.543,20		464,00	5,10%	14,02%	549,57	1,946
Garaje y usos aux. ( P.O)	651,72	592,48	20,00%	-	2,55%	10,50%	118,50	0,420
Garaje y usos aux. ( P.L)	31.540,00	788,50		363,24	5,10%	14,02%	130,52	0,462
Garaje y usos aux. ( P.L.C.C)	31.540,00	788,50	1,4	363,24	5,10%	14,02%	130,52	0,462
Garaje y usos aux. ( P.L excedente)	24.081,20	602,03		363,24	5,10%	14,02%	0,00	0,00

Relación superficie construida/ útil considerada

Viviendas 1,30  
Garajes / trasteros 1,10

## 6. Edificabilidades ponderadas

PARCELA											
PARCELA EDIFICABLE	Vivienda				Terciario			Aparc./usos aux.			Total m <sup>2</sup> (t) uc
	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Coef.	m <sup>2</sup> (t) uc	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Coef.	m <sup>2</sup> (t) uc	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Coef.	m <sup>2</sup> (t) uc	
<b>ÁMBITO I</b>											
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>											
Vivienda de Protección Pública											
RV.1 (VPO)	8.516,00	12.475,00	1,000	12.475,00	1.562,00	1,946	3.039,65	7.780,00	0,420	3.267,60	18.782,25
RV.2 (VPO)	4.667,00	7.780,00		7.780,00	288,00		560,45	4.796,00		2.014,32	10.354,77
RV.3 (VPO)	6.469,00	17.094,00		17.094,00	1.751,00		3.407,45	10.604,00		4.453,68	24.955,13
RV.5 (VPO)	8.395,00	18.360,00		18.360,00	1.353,00		2.632,94	12.230,00		5.174,40	26.167,34
RV.6 (VPO)	8.051,00	19.635,00		19.635,00	1.259,00		2.450,01	13.068,00		5.488,56	27.573,57
<b>TOTAL V.P.O.</b>	<b>36.098,00</b>	<b>75.344,00</b>		<b>75.344,00</b>	<b>6.213,00</b>		<b>12.090,50</b>	<b>48.568,00</b>		<b>20.398,56</b>	<b>107.833,06</b>
Vivienda de Promoción Libre											
RV.4	1.166,00	2.116,00	2,224	4.705,98	825,00	1,946	1.605,45	1.650,00	0,462	762,30	7073,73
RV.7	850,00	2.410,00		5.359,84			0,00	1.848,00		853,78	6.213,62
RV.8	8.408,00	15.162,00		33.720,29	760,00		1.478,96	11.286,00		5.214,13	40.413,38
RV.9	2.965,00	4.707,00		10.468,37	0,00		0,00	3.696,00		1.707,55	12.175,92
RB.18_(34/35) Agerre Txiki	613,00	720,00		1.601,28	0,00		0,00	528,00		243,94	1.845,22
<b>TOTAL V.L.</b>	<b>14.002,00</b>	<b>25.115,00</b>		<b>55.855,76</b>	<b>1.585,00</b>		<b>3.084,41</b>	<b>19.008,00</b>		<b>8.781,70</b>	<b>67.721,87</b>
<b>PARCELAS USO TERCIARIO</b>											
TC.20_Centro comercial	2.312,00				5.968,00	2,106	12.568,61	7.878,00	0,462	3.639,64	<b>16.208,24</b>
<b>TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA</b>	<b>52.412,00</b>	<b>100.459,00</b>		<b>131.199,76</b>	<b>13.766,00</b>		<b>27.743,52</b>	<b>75.454,00</b>		<b>32.819,89</b>	<b>191.763,17</b>

- No se pondera la edificabilidad excedentaria destinada a usos de garaje y otros usos auxiliares, autorizada en sótanos de las parcelas residenciales, de obligada ejecución por motivos constructivos. Se toma como referencia máxima la dotación de trastero +garaje de 44 m<sup>2</sup>(t)/viv., y, se considera para los excedentes resultantes un valor de repercusión de suelo nulo.

## 7. Referencias para la valoración de las edificaciones existentes.

Como ya se señalado, se recogen las valoraciones de las edificaciones residenciales e industriales realizadas en la 2ª Modificación de Plan especial, que se valoran de acuerdo con el RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo (de contenido idéntico al RDL 7/2015) y el RD 1492/2011 de Reglamento de valoraciones, por su valor de tasación conjunta de suelo y edificación, y, por el método de comparación.

* Vivienda:.....	1.889,80 €/m <sup>2</sup> (t)
* Garajes, trasteros y locales auxiliares:.....	630,30 €/m <sup>2</sup> (t)
* Locales comerciales:.....	1.234,56 €/m <sup>2</sup> (t)
* Edificaciones industriales:.....	1.020,00 €/m <sup>2</sup> (t)
* Edificaciones industriales (Suelo): .....	321,10 €/m <sup>2</sup> (t)

A los valores resultantes, dado que todas las edificaciones se encuentran en situación de "fuera de ordenación" se les aplican los correspondientes coeficientes de depreciación por edad en función de su vida útil -*apartado "5" del artº 6 y Anexo "II" del RD 1492/2011*-.

En la práctica totalidad de los casos el valor estimado con ese criterio supera al valor residual del suelo aportado por lo que se toma el mismo como referencia de derechos a reconocer a sus titulares.

En tales casos, sin embargo, de acuerdo con lo establecido por el apartado "2" del artº 44 de ley 2/2006 de Suelo del País Vasco, se asigna a los mismos sus derechos de edificabilidad en función de la superficie aportada y se reconoce como indemnización en metálico el excedente de valor resultante hasta la valoración conjunta por comparación obtenida.

La indemnización correspondiente a las viviendas existentes en la finca nº "50" (Edificio Sancheski), se integran en el monto total de indemnizaciones correspondientes a las edificaciones industriales que ocupan asimismo la finca.

Se prevén indemnizaciones por "realojo transitorio" en el caso de la vivienda en propiedad ocupada, y, objeto de realojo, en el Caserío "Santa Bárbara" -finca aportada nº 10-. Ésta vivienda deberá desalojarse al inicio de la Etapa "0" de urbanización, estimándose que el realojo propuesto en las nuevas viviendas no se producirá hasta el final de la Etapa 1.1 -cuando se prevé que las mismas estén disponibles- con un coste total estimado de 29.400,00 € -42 meses a razón de 700,00 €/mes-. Se considera que la vivienda en alquiler existente en dicho edificio se realojará definitivamente tras su desalojo.

En todas las viviendas que se realojan -en propiedad o en alquiler- se prevé, asimismo, una indemnización por costes de traslado de 3.500,00 €/viv.

Las actividades económicas en funcionamiento que ocupan las citadas edificaciones, deben ser, asimismo, objeto de "traslado" o "indemnización por extinción", en las condiciones establecidas por la por la "Disposición Adicional Segunda" de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se prevé el traslado de las instalaciones de la empresa "Sancheski S.A."

Estos aspectos han sido objeto de un informe específico, elaborado por la empresa "EINCOM INGENIEROS", como parte del estudio "San Miguel Anaka. Revisión de la viabilidad económica del desarrollo y promoción de la intervención" elaborado por la consultoría "Mur & Clusa, Associats S.L."

**8. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones de vivienda. Indemnizaciones resultantes.**

FINCAS	EDIFICACIÓN	SUP. FINCAS	AÑO CONST.	EDAD	CARACTERÍSTICAS EDIFICACIÓN			VALORACIÓN CONJUNTA SUELO/VUELO					VALOR DERECHOS EDIFIC.	INDEMNIZA. RESTO VALOR CONJUNTO SUELO/EDIF	INDEMNIZ. COSTES TRASLADO	TOTAL INDEMNIZ. DESALOJO	
					vivienda	trasteros/ garajes	local comercial	Valores comparación	Vivienda: 1,889,8 €/m²(t)		Tras. /Garaje: 630,30 €/m²(t)	Valoración					
									Coef. Depreciación por antigüedad			€/m²(t)					€
					nº	m²(t)	m²(t)	m²(t)	Normal	Regular	Deficiente	€/m²(t)					€
10	Caserio "Santa Bárbara"	270,88	1.907	109	2,00	148,80	62,00		1,0000			1.061,46	157.945,30			10.500,00	
												354,03	21.949,62				179.894,92
37	Casa "Etxe-Berri"	274,67	1.970	46	6,00	292,20	12,00				0,6679	1.374,06	401.501,63				
												458,29	5.499,46				407.001,09
34-35	Agerre-txiki	662,09	1.900	116	3,00	186,00	170,40				1,0000	601,50	111.879,00				
												65,01	11.077,70				122.956,70
49	Casa "Izartxo- Enea"	1.077,32	1.949	67	2,00	146,00		146,00	0,5595			1.268,83	185.248,84			7.000,00	
												828,89	121.018,52			306.267,36	214.408,23
54	Coop.viviendas " Ferroviaria Irunesa" ( La Casita)	4.529,30	1.951	65	2,00	148,00	74,00				0,7681	1.285,11	190.196,59				
												428,62	31.717,88				221.914,47
		6.814,26			15,00	921,00	318,40	146,00							570.179,78	46.900,00	<b>617.079,78</b>

(\*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de la Casa Etxe Berri y Agerre Txiki previstos en planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial.

**9. Tasación conjunta por comparación de las edificaciones industriales. Indemnizaciones resultantes.**

LOCALES ACTIVIDAD																
FINCAS	PROPIETARIOS	USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE DE FINCAS	AÑO CONST.	EDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA m²(t)	VALORACIÓN CONJUNTA SUELO/VUELO					VALOR DERECHOS DE SUELO	VALOR SUELO A INDEMNIZAR	INDEMNIZ. COSTES TRASLADO	TOTAL INDEMNIZ. DESALOJO	
							Valores comparación		Industria		Vivienda					
									Conjunto	Suelo						
									1,020,0 €	321,10 €	1.931,20 €					
							Coef. Depreciación por antigüedad			Valoración						
Normal	Regular	Deficiente	€/m²(t)	€	€	€	€	€	€							
27	Ayuntamiento de Irún, Edificio Conatec	Industrial-Docente	2472,44	1994	22	1.594,00			0,7400	321,10	511.833,40	492.065,01	19.768,39		19.768,39	
31	Ayto. Irún Pabellón industrial c/Agerre nº 1 ( 76,45 %)	Industrial	2046,207185	1971	45	2.305,73		1,0000		321,10	740.369,90	407.236,15	333.133,75		333.133,75	
31	Bidart S.Coop.L. Pabellón industrial de c/Agerre nº 1 ( 23,55%)	Industrial	630,322815	1971	45	710,27	1,0000			321,10	228.069,08	125.446,85	102.622,23	203.507,75	306.129,98	
50	Sancheski	vivienda	4420,39	1945	71	372,00	0,6070			1.430,61	532.188,24	879.746,02	2.534.120,14	837.115,00	3.371.235,14	
								98,00	0,6070		477,38					46.782,86
		Edificación industrial s.r		1960	56	2.749,00	1,0000			648,72	1.783.324,15					
		Edificación industrial b.r		1960	56	659,00	1,0000			648,72	427.504,77					
		Almacenes		1960	56	962,00	1,0000			648,72	624.066,14					
										3.413.866,16						
51-53	Sancheski	Cobertizos	4679,52	1972	44	2.800,00	1,0000			150,00	420.000,00	931.318,07	0,00		0,00	
	Total Sancheski										3.833.866,16				3.371.235,14	
	TOTALES					11.780,00							2.989.644,51	1.040.622,75	<b>4.030.267,26</b>	

**Convenio Ámbito 3.1.01 San Miguel Anaka (parcela 31) de 11 de Julio de 2014**

El Ayuntamiento de Irún, "Bidart, S.Coop.L" y Archagar SL, acuerdan que las compensaciones e indemnizaciones correspondientes al LOCAL industrial, declarado fuera de ordenación por el planeamiento vigente responde a las siguientes cantidades y conceptos:

-Indemnización construcciones 97.857,50 €

-Indemnización suelo 130.211,58 €

-Indemnización costes traslado 203.507,75 €

A estas cantidades se añade el 21% de IVA

(\*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de los edificios industriales Conatec y el Pabellón industrial de Aguerre nº 1 previstos en este planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial

INDEMNIZACIÓN COSTES DE TRASLADO	SANCHESKI
	€
a) Traslado de instalaciones, maquinaria y mobiliario.	264.400,00
b) Pérdida de elementos productivos no trasladables	61.089,00
c) Indemnizaciones laborales/Lucro cesante temporal	180.000,00
d) Costes de nueva implantación	331.626,00
	837.115,00

**10. Coste de las obras de urbanización**

	FASE o.1 C/San Sebastián	FASE o.2 C/San Sebastián	FASE 1.1 Ccomercial/ RV4/RB 18	FASE 1.2 RV5/RV6	FASE 1.3 Trasera Sancheski	FASE 2 RV 9/	FASE 3 RV 8	FASE 4 RV 7	FASE 5 c/Anaka	FASE 6.1 RV 1	FASE 6.2 RV2/RV 3	TOTAL
DEMOLICIONES	44.468	24.876	53.369	1.643	3.302	10.909	2.647	1.560	16.738	11.455	13.279	184.245
MOVIMIENTO DE TIERRAS	314.301	64.649	241.742	226.690	123.533	81.447	126.895	43.397	4.395	270.270	431.883	1.929.203
MUROS Y ESTRUCTURAS	1.669	5.092	3.893	6.000	1.027	1.027	1.027	1.027	1.027	32.483	4.291	58.566
FIRMES Y SOLERAS	296.289	129.388	453.742	148.075	159.253	70.525	23.670	35.263	92.569	166.554	130.150	1.705.477
PAVIMENTOS VIALES RODADOS	126.847	58.283	139.413	50.942	70.427	17.118	343	6.621	2.024	50.256	46.620	568.893
PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	287.811	120.702	535.350	165.315	150.819	91.059	40.471	48.873	154.783	198.094	142.121	1.935.397
URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	0	0	22.160	303.375	0	32.712	105.522	2.374	0	158.916	214.843	839.901
MOBILIARIO URBANO	156.261	65.533	290.657	89.754	81.884	49.439	21.973	26.534	84.036	107.551	77.162	1.050.783
SEÑALIZACIÓN	10.284	4.725	11.303	4.130	5.710	1.388	28	537	164	4.075	3.780	46.124
JARDINERÍA	30.195	12.663	56.166	17.344	15.823	9.553	4.246	5.127	16.239	20.783	14.911	203.051
RIEGO	5.586	2.343	10.390	3.208	2.927	1.767	785	949	3.004	3.845	2.758	37.563
RED DE AGUAS PLUVIALES	95.124	41.918	249.787	73.625	51.433	22.710	7.627	28.992	37.054	68.380	87.081	763.732
REPOSICIÓN REGATA ZUBI MUXU	746.041	306.640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.052.681
RED DE AGUAS FECALES	55.478	24.448	106.431	28.239	29.997	13.245	4.448	16.909	21.611	30.990	43.146	374.941
RED DE SUMINISTRO DE AGUA	77.695	34.238	162.250	44.491	42.010	18.549	6.230	23.680	30.266	46.390	62.984	548.783
RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	92.862	40.922	178.151	47.269	50.210	22.170	7.446	28.303	36.174	51.873	72.221	627.599
RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	19.783	8.718	37.953	10.070	10.697	4.723	1.586	6.030	7.706	11.051	15.386	133.702
RED DE TELECOMUNICACIONES	13.876	6.115	26.621	7.063	7.503	3.313	1.113	4.229	5.405	7.751	10.792	93.780
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	101.909	44.908	339.904	105.956	55.102	24.330	8.171	31.060	39.698	89.634	107.260	947.931
desvío y soterramiento linea aerea	0		172.280		0	0	0	0	0	0	0	172.280
CONEXIÓN STR				299.538		0	0	0	0	0	0	299.538
GESTIÓN RCD	60.448	33.815	72.548	2.233	4.489	14.829	3.599	2.120	22.753	15.571	18.051	250.458
ESS	52.429	29.330	62.924	1.937	3.893	12.862	3.121	1.839	19.735	13.506	15.657	217.233
<b>TOTAL</b>	<b>2.589.356</b>	<b>1.059.307</b>	<b>3.227.033</b>	<b>1.636.899</b>	<b>870.037</b>	<b>503.674</b>	<b>370.949</b>	<b>315.424</b>	<b>595.381</b>	<b>1.359.426</b>	<b>1.514.375</b>	<b>14.041.861</b>
GG. Y BI ( 19%)	491.978	201.268	613.136	311.011	165.307	95.698	70.480	59.930	113.122	258.291	287.731	2.667.954
<b>TOTAL PEC</b>	<b>3.081.333</b>	<b>1.260.575</b>	<b>3.840.170</b>	<b>1.947.909</b>	<b>1.035.344</b>	<b>599.373</b>	<b>441.429</b>	<b>375.354</b>	<b>708.504</b>	<b>1.617.717</b>	<b>1.802.106</b>	<b>16.709.814</b>
TOTAL URBANIZACIÓN												17.786.743



CONEXIÓN STR	
0.1 DEMOLICIONES	8.268
0.2 RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	160.364
0.3 FIRMES Y SOLERAS	62.510
0.4 PAVIMENTOS VIALES RODADOS	11.575
0.5 PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	46.058
0.6 SEÑALIZACIÓN	1.752
0.7 GESTION DE RESIDUOS	3.962
0.8 SEGURIDAD Y SALUD	5.049
TOTAL CONEXIÓN STR	299.538
TOTAL EJEC.CONTRATA CONEXIÓN STR	356.450,57

LEPANTO	
Reurbanización de espacio público en la calle Lepanto REALIZADA	-1.076.928

Abono a Iberdrola S.A. Instal. Y trabajos externos a la U.E./Etapa "I"	99.634
Abono a Iberdrola S.A. Instal. Y trabajos externos a la U.E./Etapa "II"	378.144
TOTAL	477.778

**11. Coste de demolición de las edificaciones existentes**

DERRIBOS	PRESUPUESTO			LICENCIAS	TOTAL	HONORARIOS				
	Volumen m³	Coste unit. €/m³	Coste total €	5,10% aprox.	DERRIBO	Proyecto €/m³	Dir. Obra €/m³	Totales €		
<b>Etapa previa</b>										
Edificio Conatec *(1)	7.970,00	12,67	101.016,18	5.795,72	106.811,90	0,70	5.579,00	1,20	9.564,00	15.143,00
Pabellón Industrial c/Agerre * (1)	15.080,00	11,50	173.420,00	8.844,42	182.264,42	0,70	10.556,00	1,20	18.096,00	28.652,00
<b>TOTAL ETAPA previa</b>	<b>23.050,00</b>		<b>274.436,18</b>	<b>14.640,14</b>	<b>289.076,32</b>		<b>16.135,00</b>		<b>27.660,00</b>	<b>43.795,00</b>
<b>Etapa 0</b>										
Etapa 0.1 Caserío Santa Bárbara	520,80	6,50	3.385,20	172,65	3.557,85	0,79	412,84	1,20	624,96	1.037,80
Etapa 0.2										
<b>TOTAL ETAPA 0</b>			<b>3.385,20</b>	<b>172,65</b>	<b>3.557,85</b>		<b>412,84</b>		<b>624,96</b>	<b>1.037,80</b>
<b>Etapa 1</b>										
Etapa 1.1 Caserío "Agerre-txiki"**	579,60	6,50	3.767,40	192,14	3.959,54	0,79	459,45	1,20	695,52	1.154,97
Casa " Etxe-Berri" **	876,60	6,50	5.697,90	290,59	5.988,49	0,79	694,88	1,20	1.051,92	1.746,80
Etapa 1.2 Sancheski S.A	4.273,00		49.139,50	2.506,11	51.645,61	0,79	3.387,21	1,20	5.127,60	8.514,81
Almacenes	567,00	11,50	6.520,50							
Cobertizos	3.706,00	11,50	42.619,00							
<b>TOTAL ETAPA 1</b>			<b>58.604,80</b>	<b>2.988,84</b>	<b>61.593,64</b>		<b>4.541,54</b>		<b>6.875,04</b>	<b>11.416,58</b>
<b>Etapa 2</b>					0					
<b>TOTAL ETAPA 2</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Etapa 3</b>										
Etapa 3 Sancheski S.A	28.406,00		321.541,50	16.398,62	337.940,12	0,79	22.517,44	1,20	34.087,20	56.604,64
Izartxo-Enea	1.025,50	6,50	6.665,75							
Edificio viviendas	954,00	11,50	10.971,00							
Pabellón principal	12.370,50	11,50	142.260,75							
Almacenes	3.762,00	11,50	43.263,00							
Cobertizos	10.294,00	11,50	118.381,00							
<b>TOTAL ETAPA 3</b>			<b>321.541,50</b>	<b>16.398,62</b>	<b>337.940,12</b>		<b>22.517,44</b>		<b>34.087,20</b>	<b>56.604,64</b>
<b>Etapa 4</b>										
Etapa 4 Casa Cooperativa Irunesa	259,00	6,50	1.683,50	85,86	1.769,36	0,79	205,31	1,20	310,80	516,11
<b>TOTAL ETAPA 4</b>			<b>1.683,50</b>	<b>85,86</b>	<b>1.769,36</b>		<b>205,31</b>		<b>310,80</b>	<b>516,11</b>

Etapa 5										
<b>TOTAL ETAPA 5</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Etapa 6										
Etapa 6.1					0					
Etapa 6.2					0					
<b>TOTAL ETAPA 6</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>					<b>693.937,29</b>		<b>43.812,12</b>		<b>69.558,00</b>	<b>113.370,12</b>

(\*)El Ayuntamiento ha adelantado el derribo de los edificios residenciales Etxe Berri y Agerre Txiki y los industriales Conatec y Bidart previstos en planeamiento por razones de salubridad y seguridad del entorno residencial que se consolida.

## 12. Cargas de urbanización

CARGAS DE URBANIZACIÓN	ETAPA previa	ETAPA 0	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4	ETAPA 5	ETAPA 6	COSTES
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES Y DESALOJOS</b>									
Edificios de vivienda		165.884,38	352.336,27	0,00	98.859,14	0,00	0,00	0,00	617.079,79
Locales de actividad	659.032,12			0,00	3.371.235,14	0,00	0,00	0,00	4.030.267,26
<b>TOTAL Indemnizaciones</b>	<b>659.032,12</b>	<b>165.884,38</b>	<b>352.336,27</b>	<b>0,00</b>	<b>3.470.094,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.647.347,05</b>
<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>									
Demoliciones	289.076,32	3.557,85	61.593,64	0,00	337.940,12	1.769,36	0,00	0,00	693.937,29
Urbanización	-1.076.928,12	4.341.833,00	6.823.470,00	599.154,00	441.349,00	375.324,00	709.438,00	3.419.246,00	16.709.814,00
Trabajos de conexión con la red de suministro eléctrico externos al Área	0,00	0,00	99.633,79	0,00	0,00	0,00	0,00	378.143,72	477.777,51
Proyectos y Dirección de Obra	187.041,31	164.134,48	270.172,49	22.470,94	87.265,39	14.721,06	26.607,08	128.236,91	900.649,66
<b>TOTAL obras de urbanización</b>	<b>476.117,63</b>	<b>4.509.525,33</b>	<b>7.254.869,92</b>	<b>621.624,94</b>	<b>866.554,51</b>	<b>391.814,42</b>	<b>736.045,08</b>	<b>3.925.626,63</b>	<b>18.782.178,46</b>
GESTIÓN	0,00	183.393,38	290.989,14	25.280,24	35.241,04	15.934,31	29.933,48	144.269,04	725.040,63
<b>CARGA TOTAL DE URBANIZACIÓN A IMPUTAR A.I</b>	<b>1.135.149,75</b>	<b>4.858.803,09</b>	<b>7.898.195,33</b>	<b>646.905,18</b>	<b>4.371.889,83</b>	<b>407.748,73</b>	<b>765.978,56</b>	<b>4.069.895,67</b>	<b>24.154.566,13</b>
	4,70%	20,12%	32,70%	2,68%	18,10%	1,69%	3,17%	16,85%	100,00%

**13. Media ponderada de la tasa libre de riesgo y prima de riesgo a deducir a los aprovechamientos que no participan en la financiación de la intervención**

EDIFICABILIDADES PONDERADAS. RESUMEN POR USOS URBANÍSTICOS.					
USOS	EDIF.URB.		COEF. POND	EDIF.POND.	
	m <sup>2</sup> (t)	viv. aprox		m <sup>2</sup> (t)uc	%
Vivienda (PO)	75.344,00	887	1,000	75.344,00	39,29%
Vivienda (PL)	25.115,00	288	2,224	55.855,76	29,13%
Centro Comercial	5.968,00		2,106	12.568,61	6,55%
Locales comerciales	7.797,50		1,946	15.173,94	7,91%
Garaje y aux. viv. (PO)	48.568,00		0,420	20.398,56	10,64%
Garaje y aux. viv. (PL)	19.008,00		0,462	8.781,70	4,58%
Garaje y aux. viv. (CC)	7.878,00		0,462	3.639,64	1,90%
Garaje y aux. viv. (PL Exced)	24.175,00		0,000	0,00	0
<b>TOTAL</b>		<b>1175</b>		<b>191.763,17</b>	<b>100,00%</b>

TASA L.R. + PRIMA DE RIESGO PONDERADA			
Tasa libre de riesgo (*)	Prima de riesgo	Suma	Suma ponderada
0,136%	8,000%	8,136%	3,20%
0,136%	8,000%	8,136%	2,37%
0,136%	12,000%	12,136%	0,80%
0,136%	12,000%	12,136%	0,96%
0,136%	9,000%	9,136%	0,97%
0,136%	9,000%	9,136%	0,42%
0,136%	9,000%	9,136%	0,17%
0,136%	9,000%	9,136%	0,00%
<b>Tasa + prima de riesgo media ponderada</b>			<b>8,89%</b>

(\*)Rendimiento Deuda Pública mercado secundario 2/6 años 02/2017

**14. Edificabilidades y criterios generales de asignación**

FINCAS	SUPERFICIE	DERECHOS DE EDIFICABILIDAD		
		PARTICIPACIÓN DERECHOS	DERECHOS TOTALES	DERECHOS (DEDUCIDA CESIÓN 15%)
RESUMEN FINCAS APORTADAS	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> (t)uc	m <sup>2</sup> (t)uc
SUELOS QUE PARTICIPAN EN LA ASIGNACIÓN DE DERECHOS	<b>110.194,18</b>	<b>100,00%</b>	191.763,17	162.998,69
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN	25.294,89			
CESIÓN 15 %				28.764,48
<b>TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA</b>	<b>135.489,07</b>	<b>100,00%</b>	<b>191.763,17</b>	<b>191.763,17</b>
EDIFICABILIDADES MEDIA A ASIGNAR			<b>1,7402</b>	<b>1,4792</b>

## 15. Edificabilidades y criterios generales de asignación

### JUSTIFICACIÓN ASIGNACIONES DE EDIFIABILIDAD Y CARGAS DE URBANIZACIÓN

#### DATOS DE SUPERFICIE

A. Superficie Actuación Integrada San Miguel Anaka:	135.489,07 m <sup>2</sup>
B. Superficie suelos públicos obtenidos por cesión gratuita:	25.294,89 m <sup>2</sup>
C. Superficie fincas que participan en derechos y cargas (A-B):	110.194,18 m <sup>2</sup>
D. Superficie fincas aportada por propietario	
E. % participación de los propietarios en derechos y cargas de la Actuación Integrada.(D/C):	D/C

#### EDIFICABILIDADES

F. Edificabilidad ponderada total ordenada en la Actuación Integrada San Miguel Anaka:	191.763,17 m <sup>2</sup> (t)uc
G. Edificabilidad media total resultate (F/C):	1,740 m <sup>2</sup> (t)uc/m <sup>2</sup>
H. Edificabilidad de cesión gratuita al Ayuntamiento de Irun (%15 F):	28.764,48 m <sup>2</sup> (t)uc
I. Edificabilidad total tras la cesión (F-H):	162.998,69 m <sup>2</sup> (t)uc
J. Edificabilidad media tras cesión (I/C):	1,479 m <sup>2</sup> (t)uc/m <sup>2</sup>
K. Edificabilidad a asignar a cada propietario por suelo aportado(D*J)	D x J

#### CARGAS URBANIZACIÓN

L. Coste total urbanización imputable a la A.I.:	24.154.566,13
M. Carga de urbanización imputable a la unidad de edificabilidad característica (L/I):	148,19 €/m <sup>2</sup> (t)uc
N. Carga de urbanización imputable a cada propietario(L*E):	L x E

#### VALORES RESIDUALES

O. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica urbanizada:	282,36 €/m <sup>2</sup> (t)uc
P. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica sin urbanizar (O-M):	134,17 €/m <sup>2</sup> (t)uc
Q. Reducción porcentual del valor residual de la unidad de edificabilidad por ejecución de cargas de urbanización (1-(P/O)):	52,48%
R. Valor residual del suelo aportado que participa en la ejecución (P*J):	198,46 €/m <sup>2</sup>
S. Media ponderada tasa libre de riesgo + prima de riesgo:	8,89%
T. Dedución de la tasa l.r. / prima de riesgo por unidad de edificabilidad característica (M*S):	13,17 €/m <sup>2</sup> (t)uc
U. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica que no participa en la ejecución (P-T):	121,00 €/m <sup>2</sup> (t)uc
V. Valor residual a indemnizar por el suelo aportado que no participa en la ejecución (U*J):	178,98 €/m <sup>2</sup>

**16.Repercusión de los costes de urbanización sobre los diferentes productos inmobiliarios**

USOS	REPERCUSIÓN CARGAS URBANIZACIÓN POR TIPO DE LOCAL			
	Repercusión unitaria €/m <sup>2</sup> (t)uc	Rep. Por local €/viv-local-plaza	Valor de venta €	Rep. Por local %
Vivienda ( PO)	148,19 €/m <sup>2</sup> (t)uc			
Viv. ( 85,00 m <sup>2</sup> (t))		12.596,10	119.986,00	10,50%
Trastero (10 m <sup>2</sup> u)		6.908,59	7.997,67	86,38%
Plz. Garaje (30 m <sup>2</sup> u)		1.867,19	17.772,60	10,51%
<b>Total Viv. (PO)</b>		<b>21.371,88</b>	<b>145.756,27</b>	<b>14,66%</b>
Vivienda ( PL)				
Viv. ( 85,00 m <sup>2</sup> (t))		34.135,44	218.620,00	15,61%
Trastero (10 m <sup>2</sup> u)		753,10	10.644,75	7,07%
Plz. Garaje (30 m <sup>2</sup> u)		2.053,91	23.655,00	8,68%
<b>Total Viv. (PL)</b>		<b>36.942,45</b>	<b>252.919,75</b>	<b>14,61%</b>
Local comercial				
Local (100,00 m <sup>2</sup> (t))		28.419,70	154.320,00	18,42%
Almacén ( 50,00 m <sup>2</sup> (t))		3.423,18	39.425,00	8,68%
Plz. Garaje ( 30,00 m <sup>2</sup> (u))		2.053,91	23.655,00	8,68%
<b>Total Loc. Comercial</b>		<b>33.896,78</b>	<b>217.400,00</b>	<b>15,59%</b>



# MODIFICACION PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA "SAN MIGUEL/ANAKA" IRÚN

Ámbito de actuación integrada

DOCUMENTO "C. ANTEPROYECTO"  
MARZO 2019



## INDICE

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
2. RECURSOS DISPONIBLES EN EL ENTORNO URBANO PRÓXIMO  
PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO PROPIOS DE LA URBANIZACIÓN
  - 2.1 Red de aguas pluviales
  - 2.2 Red de aguas fecales
  - 2.3 Red de suministro de agua
  - 2.4 Red de suministro eléctrico
  - 2.5 Red de suministro de gas
  - 2.6 Red de telecomunicaciones
3. CAPACIDAD DE SERVICIO DE LA RED VIARIA PREVISTA
4. CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CON LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS  
COMUNICACIONES Y DEMÁS SERVICIOS
  - 4.1 Red de aguas pluviales
  - 4.2 Red de aguas fecales
  - 4.3 Red de suministro de agua
  - 4.4 Red de suministro eléctrico
  - 4.5 Red de suministro de gas
  - 4.6 Red de telecomunicaciones
5. MEMORIA DE CALIDADES
6. RESUMEN DE PRESUPUESTO



## 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Los elementos más singulares de la urbanización a ejecutar son los siguientes:

- o Sustitución de la tajea que canaliza las aguas pluviales, la cual resulta afectada por la edificación  
De acuerdo a las consultas realizadas con "Txingudiko Zerbitzuak", la nueva canalización deberá tener una sección de 4.00 m x 1,80 m. y discurrirá por el vial "D", y atravesará la parcela de equipamiento deportivo, acometiendo en las proximidades de la glorieta de "Zubimuxu" a la tajea existente.  
La construcción se realizará desde el punto inferior hacia arriba, interceptando la tajea existente en tres puntos de su trazado: en la entrega, en un punto intermedio y en la parte alta.
- o El encuentro de la urbanización con las parcelas consolidadas RB-12 y RB-13.  
Se configura un nuevo espacio peatonal alrededor de dichas parcelas residenciales que se consolidan y que quedan fuera de la actuación integrada. La urbanización asegurará el acceso al garaje de la parcela RB-12 y peatonal accesible a ambas edificaciones. Para ello será necesario ejecutar un muro de contención y cierre de las parcelas adecuando a las nuevas cotas de urbanización.
- o Encuentro de la urbanización con la edificación existente en parcela RV-19.  
Al igual que en el anterior caso, se adecuará la integración del caserío Guevara con las cotas de la nueva urbanización proyectada

El resto de las obras responde a criterios convencionales de diseño, requisitos técnicos y coste.

Asimismo, el Proyecto de Urbanización:

- a. Será el marco para delimitar y establecer las condiciones de recepción de las obras de urbanización de la UE *San Miguel- Anaka* y concretando y cuantificando las obras a realizar en las diferentes etapas, teniendo en cuenta la futura *Declaración de Calidad de Suelo*.
- b. Determinará las medidas de seguridad para evitar la formación de puntos negros en la ciudad. En cualquier caso se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - o Se dispondrá de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 15 lux.
  - o Se estudiará y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de los espacios públicos, el soleamiento en distintas épocas del año y su relación frente al tráfico existente en la zona.
- c. Aplicará las medidas de protección oportunas para la parte del ámbito incluido en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico del Plan General.
- d. Atenderá lo recogido en el punto 8.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el PGOU, al objeto de evitar o reducir los efectos negativos de la propuesta. En concreto, a las medidas para disminuir la afección a la vegetación y a los hábitats de interés comunitario (punto 8.3.2.3):
  - o Los diseños urbanísticos o los trazados viarios procurarán adoptar las soluciones que afecten a la menor superficie posible de vegetación de interés, incorporando las manchas existentes a los sistemas de espacios libres en la mayor medida posible y respetando los ejemplares aislados de mayor valor.
  - o En el caso de que sea imprescindible eliminar una superficie de vegetación de interés, se compensará su pérdida en el propio ámbito, o si es posible en un entorno cercano.

A tal fin, el Proyecto de Urbanización anexará un Plan de Restauración Ambiental y Arbolado para concretar la plantación del arbolado al que queda obligada la actuación (1.160 árboles) y la conservación e integración en la ordenación, si es posible, del mayor número de los árboles existentes.

Tendrá en cuenta el Cuaderno de Trabajo nº 20b de Udalsarea 21: Manual para el Diseño de Jardines y zonas verdes sostenibles en el diseño de las nuevas plantaciones (arbustos y árboles) en las zonas verdes que cumplimentarán el estándar del arbolado.

e. Reflejará entre las condiciones de ejecución:

- o La definición "inicial" de la urbanización superficial de los ámbitos de las parcelas "RV" afectadas por servidumbres de uso público, señalando la obra complementaria y/o las disposiciones constructivas de detalle a los futuros proyectos de obras complementarios coordinados con los proyectos de edificación correspondientes.
- o La cuantía y coste que realiza la "unidad de ejecución" por ejecución de las obras del espacio afectado para, si así procediera, imputárselo a la parcela correspondiente los excesos de coste eventualmente resultantes, y, en todo caso, los elementos de urbanización de servicio directo a la misma –escaleras de acceso a garajes y otros-.

f. Analizará con detalle y concretará en superficie y cotas, la banda de suelo necesaria en sustitución de la tajea de aguas pluviales. Ese colector transcurrirá por suelo público y aunque en principio su trazado y ejecución no es competencia de Servicios Txingudi S.A, sí lo será la recepción para su mantenimiento.

Si no transcurriera en su integridad (incluida la zona de servidumbre) sobre suelo público se concretará su incidencia en el Proyecto de Reparcelación (servidumbres), según lo que a tal efecto estime oportuno Servicios de Txingudi).

- g. En relación al incumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica que manifiesta el Estudio Acústico que acompaña la 2ª Modificación de Plan Especial, en el marco temporal del Proyecto de Urbanización y antes de su aprobación, se elaborará un Plan Zonal que propicie la declaración del ámbito como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE).
- h. Se atenderá lo dispuesto por la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética, y su desarrollo reglamentario, si así procediera. Así, entre otras cosas, se "privilegiarán" las zonas peatonales y los carriles-bici.

## 2. RECURSOS DISPONIBLES EN EL ENTORNO URBANO PRÓXIMO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO PROPIOS DE LA URBANIZACIÓN

En el Área no existe ninguna arteria de importancia de las redes de telecomunicaciones o suministro de gas.

### 2.1 Red de recogida de aguas pluviales

El elemento más importante existente en el ámbito de actuación, es una tajea que canaliza las aguas pluviales que antes vertían a la antigua regata Zubimuxu, que atraviesa el Área en sentido Suroeste / Nordeste, entre la calle Anaka y la glorieta de Zubimuxu, en sentido sur-norte, con una sección ovoide de 2,20 m. de alto por 2,70 m. de ancho, construida hace más de 40 años y que es mantenida y supervisada por "Txingudiko Zerbitzuak".

Aunque la capacidad de la tajea descrita -a la que debe realizarse el vertido de las escorrentías del área- se ha considerado suficiente por Txingudiko Zerbitzuak, la misma debe rehacerse en la totalidad de su trazado a través del ámbito, al resultar afectada de forma directa por la nueva ordenación proyectada. La obra deberá financiarse con cargo a la unidad de ejecución "San Miguel/Anaka".

La solución del nuevo trazado se proyecta y define en la documentación del presente Documento.

## **2.2 Red de recogida de aguas fecales**

Los elementos más relevantes de la red de saneamiento son las canalizaciones existentes en la calle San Sebastián, que vierten a un depósito "aliviadero" -8,0 m. x 8,0 m. de ocupación en planta- situado junto a la fachada norte del Colegio Lekaenea, el cual, a su vez, alivia a la tajea de la red de drenaje descrita anteriormente.

Las aguas fecales que salen de este depósito, reguladas mediante un sistema de "vortex", discurren por la acera Oeste de la calle San Sebastián a través de un colector nuevo que las conduce hacia la nueva depuradora.

La red de servicio del Area se ha proyectado de acuerdo con los criterios de Txingudiko Zerbitzuak, que considera suficiente la capacidad de los puntos de vertido finales en la red descrita.

## **2.3 Red de suministro de agua**

Por la acera norte de la calle Anaka discurre una tubería de fibrocemento de Ø 300 mm., de la que se derivan, un ramal de Ø 150/100 mm. por la acera este de la calle San Sebastián que sirve a las edificaciones del Barrio de San Miguel que dan frente a la misma; otro del mismo diámetro y material, por la acera este de la calle Jaizkibel que, a su vez, da servicio a las edificaciones de esta calle y a las de la calle Agerre, que penetra en el Área "San Miguel / Anaka"; y, otro, de Ø 100 mm., por la acera sur de la calle Anaka, que da servicio a las instalaciones de la C.A.F..

La red de servicio del Area se ha proyectado de acuerdo con los criterios de Txingudiko Zerbitzuak, que considera suficiente la capacidad de la red descrita.

## **2.4 Red de suministro eléctrico**

En el ámbito existe un tendido aéreo de media tensión que será necesario soterrar, lo que aparentemente, no presenta dificultades relevantes. Asimismo, por la acera sur de la Avenida Letxunborro, coincidiendo con límite del Área discurre una canalización de 220 Kv. de la red internacional, que, en principio, y, como es obvio, debe mantenerse en su actual estado dadas las dificultades técnicas y el elevado coste que presenta su modificación.

Además de los trabajos de electrificación del interior del Area, Iberdrola demanda las siguientes actuaciones para satisfacer la demanda de energía eléctrica generada:

- o Aumento de la potencia del transformador de la S.T.R: Anaka
- o Montaje de una nueva posición de salida en 13,2 Kv en la " S.T.R. Anaka"
- o Nueva línea de 13,2 KV entre la "S.T.R. Anaka" y el área a electrificar
- o Cambio de celdas en el " C.T. Lorito" para cerrar nueva línea con el circuito " Mendelu" actual
- o Soterramiento de la línea aérea existente entre el " C.T. Lorito" y "C.T.Mendelu".

## **2.5 Red de suministro de gas**

De acuerdo con los criterios propuestos por la empresa distribuidora, NATURGAS S.A, el abastecimiento al Area se realizará desde la conducción existente en la calle Anaka, cuya capacidad considera suficiente y adecuada.

## **2.6 Red de telecomunicaciones**

De acuerdo con los criterios propuestos por las empresas distribuidoras, TELEFÓNICA Y EUSKALTEL, la distribución de telecomunicaciones en el Area se realizará a partir de las redes de ambas compañías existentes en el entorno, cuya capacidad han considerado suficiente y adecuada.

La red de Euskaltel discurre por las calles San Sebastián, Anaka y Jaizkibel, mientras la de Telefónica lo hace tan solo por las dos últimas.

### 3. CAPACIDAD DE SERVICIO DE LA RED VIARIA PREVISTA

La red viaria del Area se configura mediante una malla rectangular en casi todos sus ejes en continuación con la malla del barrio de San Miguel, calle San Sebastián y Luis de Uranzu, que conecta con el vial curvo A, definido en el proyecto. La red viaria se integra adecuadamente con el viario de Anaka y toma como bordes la Avenida de Letxunborro al Norte y la calle Anaka al Sur.

Se definen los siguientes viales en sentido Norte sur:

- Se conserva y se potencia el boulevard de la calle San Sebastián (San Sebastián), junto al que se concentran las parcelas dotacionales.
- El vial C, eje central de la ordenación en este sentido, se continúa hasta la calle Letxunborro, potenciando la continuidad y permeabilidad urbana.
- En el extremo oeste la calle Jaizkibel mantiene su importancia en la trama urbana y se potencia con la existencia del nuevo centro comercial en su encuentro con la avenida de Letxunborro.
- Los viales F y D, de menor importancia completan la trama.

En sentido Este Oeste:

- El eje curvo que continúa la calle Luis de Uranzu con la glorieta de la avenida de Letxunborro se define como un eje urbano fundamental para garantizar la permeabilidad urbana entre el barrio de San Miguel y el de Anaka.
- El planeamiento conserva la importancia de la calle Anaka como eje este oeste en la zona sur de la ordenación.
- Los viales B y E, de menor importancia completan la trama.

Los viales principales Vial A y vial C son de amplias dimensiones por tratarse de ejes de distribución urbana general, que acogerán posiblemente transporte público y los de servicio local y aparcamiento.

En el " Plan Integral de Movilidad y Tráfico" redactado por la empresa " Leber" para el Área de " San Miguel", se prevé la reestructuración del funcionamiento del tráfico entre las calles Fuente rrabía y San Sebastián. Ambas calles se configuran como un par complementario de sentido único en dirección Norte/Sur lo que posibilitaría mejoras relevantes en la utilización del espacio de la calle Fuenterrabía, en la actualidad sobresaturada por las demandas de tráfico y aparcamiento.

La calle Anaka se mantendría con doble sentido desde su encuentro con la Avenida Letxunborro hasta la calle San Sebastián, punto a partir del cual recogería el tráfico de ésta y se convertiría en sentido único hacia el Centro Urbano hasta su encuentro con la calle Fuenterrabía. El sentido contrario - Centro/Barrio de Anaka, se produciría con la calle Luis de Uranzu.

Se plantean además ajustes menores del funcionamiento viario en el interior del Barrio de San Miguel, en el que se propone, asimismo, una intervención decidida de creación de plazas de garaje para residentes, supresión de aparcamientos en superficie y mejora del uso peatonal- eje de Luis de Uranzu y peatonalización de la calle Zubiaurre-.

Para el acceso y distribución del tráfico en "San Miguel / Anaka", se propone una glorieta de dimensiones importantes. La primera de ellas, sobre la avenida de Letxunborro, que permite la salida desde esta calle a la calle Jaizkibel y al vial " A".

De todo ello se deduce que la red viaria prevista tiene capacidad suficiente para garantizar el servicio requerido en el Area.

Sobre la malla de calles descrita, se propone un funcionamiento con sentido único y aparcamiento a ambos lados en el resto de viales (vial B, C, D y E).



#### 4. CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CON LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES Y DEMÁS SERVICIOS

En Septiembre de 2009 se realizó un estudio geotécnico con motivo del PAU que desarrollaba la urbanización de la ordenación del Plan Especial de San Miguel Anaka. El mismo estudio geotécnico indica que por falta de permisos de acceso a las parcelas, no se pudo completar el estudio y que será necesario ampliar el estudio antes del comienzo de la urbanización del área.

El terreno se caracteriza por la presencia de un recubrimiento de relleno heterogéneo de espesor variable sobre el terreno natural de unos 1.50 m. aproximadamente. Estos rellenos se concentran en las zonas urbanizadas y en las inmediaciones a la tajea que cruza el sector investigado. En la planta geotécnica que se ha representado, se presenta una mancha de rellenos que superan un espesor de 1.50 m. y que recorre el ámbito desde la rotonda Zubimuxu, en paralelo a la calle San Sebastián, hasta la calle Anaka.

El terreno natural, se caracteriza por presentarse directamente el macizo rocoso en la mitad Sur y SW, mientras que en la mitad Norte y NE, el macizo rocoso se sitúa bajo una terraza de suelos aluviales de espesor variable. El nivel freático se sitúa entre las cotas +1.50 y +2.50, por lo que las excavaciones que se realicen van a verse afectadas por el nivel freático.

El estudio geotécnico recomienda que la inclinación máxima de taludes para excavaciones temporales, en roca meteorizada sea 3(H):2(V), y para excavaciones en rellenos y suelos aluviales sea 2(H):1(V). Recomienda asimismo realizar cálculos referentes a la estabilidad estructural del macizo rocoso antes de ejecutar dichas excavaciones.

En la mitad oriental del Área, más próxima a San Miguel, donde aparece una capa de limos de espesor relevante, en torno al cauce de la regata de Zubimuxu resulta crítica la coordinación del movimiento de tierras y afirmado general de viales con la ejecución simultánea de los vasos de sótano de las edificaciones que dan frente a éstos.

Teniendo en cuenta las etapas de ejecución propuestas se destaca lo siguiente:

- o Dadas las características del terreno se deberá coordinar en lo posible la ejecución de la urbanización y la edificación en cuanto a la construcción de los sótanos, dando prioridad a la ejecución de la urbanización.
- o Si las edificaciones no se ejecutan en coordinación con las obras de urbanización, se deberán ejecutar tras la finalización de ésta. No se podrá excavar afectando a los límites de la urbanización- no se podrán realizar por tanto muros a dos caras. Los vasos de sótano se realizarán conteniendo y estabilizando la urbanización contigua. Se intentará que las redes de infraestructuras de servicios estén alejadas del límite de la edificación y se analizará la no ejecución de los acabados de aceras en su borde para liberar espacio que faciliten la posterior ejecución de posibles muros pantalla.

En relación al acondicionamiento del terreno para la ejecución de la urbanización, será necesario hacer un saneo previo así como trabajos de excavación y relleno para llegar a cota de urbanización.

Se estima que el volumen total de excavación necesario para la urbanización en 190.096 m<sup>3</sup>, y en 96.548 m<sup>3</sup> el de rellenos.

#### 4.1 Red de aguas pluviales

La tajea de carácter unitario existente en el Área se sustituye por una nueva canalización subterránea de hormigón armado con unas dimensiones interiores de 4,0x1,8 m (medidas contrastadas con la compañía suministradora TXINGUDIKO ZERBITZUAK), que recoge aguas arriba la conducción señalada, discurre en su totalidad por la calle San Sebastián, y se entrega en la tajea de las inmediaciones de la rotonda Zubimuxu.

Este encuentro se produce en el tramo final de la tajea. Las aguas pluviales recogidas en las zonas de borde que vierten hacia el Área se incorporan a la nueva canalización principal en tres puntos. Dentro del Ámbito, el drenaje diseñado es separativo por lo que a la nueva canalización sólo se vierten aguas de drenaje de pluviales a lo largo del tramo modificado.

El drenaje de la calle San Sebastián se realiza mediante la conducción unitaria existente en la mitad sur y mediante un nuevo colector en su mitad norte que discurre por el eje del carril oeste. Esta nueva conducción, en su tramo final en las inmediaciones de la rotonda Zubimuxu, intercepta a dos colectores de pluviales existentes antes de entroncarse en la nueva galería.

Respecto a la recogida de aguas pluviales, todas las aceras, vías y espacios peatonales de uso público tendrán pendientes comprendidas entre 1 y el 2% para la evacuación de las aguas de lluvia, y sumideros de capacidad suficiente, a una distancia máxima de 20 m.

Las redes de pluviales podrán situarse bajo calzada, teniendo la previsión de situar los pozos de registro fuera de la zona de incidencia directa de la rodadura de los vehículos.

Las pautas de diseño y la elección de los materiales de la red han sido indicadas por Txingudiko Urak. Se han seguido las instrucciones dictadas por estos organismos en lo relativo a los aspectos antes indicados:

- Canalizaciones: Se proyecta canalización de PVC fabricadas según norma UNE 53332/81, con junta elástica de enchufe con anillo de goma para su unión. Las tuberías de hormigón deben cumplir lo especificado en la norma UNE-EN 1916 y su complemento nacional UNE 127 916.
- Arquetas: Las arquetas proyectadas son de hormigón armado para garantizar la estanquidad de la unión con la canalización. Se han adoptado dimensiones de 60 x 60 cm para profundidades hasta 1 m y 80 cm de diámetro para profundidades mayores. Los registros son aptos para tráfico ligero, de fundición modular de clase D-400. La unión tapa-marco, se resolverá mediante junta de caucho embutida y recambiable. El registro incorporará siempre pates de alma de acero recubiertos de polipropileno
- Pendientes: A fin de mantener los puntos de vertido lo más altos posible para evitar que la red quede anegada en caso de crecida, se limita la pendiente al 0,8%. Para evitar que la canalización quede en contrapendiente en caso de asientos diferenciales, toda la tubería se asienta sobre una cama de hormigón.

El diámetro mínimo a utilizar en la red de saneamiento será de 300 mm, salvo acometidas y casos especiales aprobados expresamente por Txingudiko Zerbitzuak – Servicios de Txingudi.

En acometidas se utilizarán diámetros de 250 mm, siempre que la longitud de la conducción, desde la arqueta de acometida hasta su conexión con la red general, sea inferior a 10 m. Para longitudes superiores se empleará diámetro de 300 mm

Las tuberías se colocarán en zanjas ataluzadas, ejecutadas al efecto a una profundidad media de 1 m. Aproximadamente.

Los sumideros serán de fundición dúctil, fabricados según norma UNE EN 124 (tendrán Certificación de producto AENOR u otra Entidad Acreditada por ENAC). Pertenece como mínimo a la clase C-250.

En contracinta serán abisagrados y con cota de paso de 30x40 cm.

En badenes dispondrán de dispositivo de encastramiento y tendrán unas dimensiones mínimas de 40x40 cm

En las arquetas y pozos, se dispondrá el nivel de salida más bajo que el de entrada, a fin de evitar sedimentación.

Como parámetros de diseño se consideran las siguientes velocidades y pendientes mínimas:

DIÁMETRO	PENDIENTES			
	Pluviales		Fecales	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Acometidas	1 %	10 %	2 %	7 %
300 - 600	0,7 %	8 %	1,5 %	6 %
700 - 1200	0,5 %	5 %	1 %	5 %

MATERIAL	VELOCIDADES			
	Pluviales		Fecales	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
HORMIGON	0,6 m/s	5 m/s	0,7 m/s	4 m/s
PVC	0,5 m/s	6 m/s	0,6 m/s	5 m/s

#### 4.2 Red de aguas fecales

Las aguas fecales de las distintas edificaciones son recogidas en ramales que se agrupan hasta llegar a los dos puntos de vertido generales previstos.

El primer grupo da servicio a las edificaciones situadas en la zona Sur. Las aguas se entregan a la conducción existente en la calle San Sebastián, para ello la tubería de fecales atraviesa la galería principal de aguas pluviales.

Las fecales de la parte norte del Área son conducidas paralelamente a la galería de aguas pluviales hasta la rotonda Zubimuxu donde se vierten al pozo de hincas existente en la zona.

Las pautas de diseño y la elección de los materiales de la red han sido indicadas por Txingudiko Urak. Se han seguido las instrucciones dictadas por estos organismos en lo relativo a los aspectos antes indicados:

- Canalizaciones: Se proyecta canalización de PVC fabricadas según norma UNE 53332/81, con junta elástica de enchufe con anillo de goma para su unión. Las tuberías de hormigón deben cumplir lo especificado en la norma UNE-EN 1916 y su complemento nacional UNE 127 916.

- Arquetas: Las arquetas proyectadas son de hormigón armado para garantizar la estanquidad de la unión con la canalización. Se han adoptado dimensiones de 60 x 60 cm para profundidades hasta 1 m y 80 cm de diámetro para profundidades mayores. Los registros son aptos para tráfico ligero, de fundición modular de clase D-400. La unión tapa-marco, se



resolverá mediante junta de caucho embutida y recambiable. El registro incorporará siempre pates de alma de acero recubiertos de polipropileno

- Pendientes: A fin de mantener los puntos de vertido lo más altos posible para evitar que la red quede anegada en caso de crecida, se limita la pendiente al 0,8%. Para evitar que la canalización quede en contrapendiente en caso de asientos diferenciales, toda la tubería se asienta sobre una cama de hormigón.

El diámetro mínimo a utilizar en la red de saneamiento será de 300 mm, salvo acometidas y casos especiales aprobados expresamente por Txingudiko Zerbitzuak – Servicios de Txingudi.

En acometidas se utilizarán diámetros de 250 mm, siempre que la longitud de la conducción, desde la arqueta de acometida hasta su conexión con la red general, sea inferior a 10 m. Para longitudes superiores se empleará diámetro de 300 mm

En las arquetas y pozos, se dispondrá el nivel de salida más bajo que el de entrada, a fin de evitar sedimentación.

Las principales limitaciones a la hora de dimensionar una red de saneamiento son:

- el calado o altura de la conducción, que condiciona la entrada en carga de la conducción

Como parámetros de diseño se consideran las siguientes velocidades y pendientes mínimas:

DIÁMETRO	PENDIENTES			
	Pluviales		Fecales	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Acometidas	1 %	10 %	2 %	7 %
300 - 600	0,7 %	8 %	1,5 %	6 %
700 - 1200	0,5 %	5 %	1 %	5 %

MATERIAL	VELOCIDADES			
	Pluviales		Fecales	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
HORMIGON	0,6 m/s	5 m/s	0,7 m/s	4 m/s
PVC	0,5 m/s	6 m/s	0,6 m/s	5 m/s

#### 4.3 Red de suministro de agua

Se cierra la malla de distribución principal de la Ciudad mediante conducciones de fundición nodular de 300 mm de diámetro, que discurren por la calle Anaka, sustituyendo la antigua canalización de fibrocemento y por la calle Letxunborro, donde se prolonga la conducción actual hasta la rotonda de Zubimuxu, conectándose a la tubería existente en la calle Fuenterrabía. Estas dos conducciones se unen mediante dos tuberías de fundición nodular de 200 mm de diámetro, que recorren las calles San Sebastián y Jaizkibel.

En el interior del Ámbito se proyecta una red mallada que se conectará a las nuevas tuberías en la calle San Sebastián y Jaizkibel.

Se instalará un hidrante para el Servicio contra Incendios, cada 100 m., al menos conectada a la red de abastecimiento, del diámetro exigible por dicho servicio. Además se prevé una red de riego para las zonas ajardinadas.

Las tuberías estarán a una profundidad media de 0,8 m desde su generatriz, para evitar la contaminación accidental de aguas de consumo humano por filtraciones o escapes de la red de saneamiento. Se mantienen distancias de 60 cm. En vertical desde la generatriz superior de saneamiento y la inferior de abastecimiento.

Las redes de abastecimiento de agua deberán situarse bajo acera, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

Con el fin de que puedan llevarse a cabo de forma adecuada las labores de explotación y mantenimiento posteriores, la separación entre las redes de agua y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, será como mínimo:

- 0,30 m en proyección horizontal longitudinal
- 0,30 m en cruzamiento en el plano vertical

El diámetro mínimo a utilizar en la red de distribución será de 100 mm, salvo acometidas, y se utilizarán tuberías y accesorios de fundición dúctil fabricados según norma UNE EN 545 de 2002, con junta automática flexible.

Hasta diámetro 300 mm, los tubos deben pertenecer a la Clase 40 ó K9 y tener una longitud útil de, al menos, 5,50 metros.

Para diámetros superiores a 300 mm, los tubos deben pertenecer como mínimo a la clase K9.

Los accesorios deben pertenecer a la clase K12

Los sectores en que pueda dividirse la red, mediante válvulas de seccionamiento, deberán disponer de una descarga en el punto más bajo. Se proyectarán como derivación y su diámetro será de D80 mm o D50 mm dependiendo del volumen de agua a desaguar. Se proyectará de forma que se garantice el vaciado de la totalidad del sector a desaguar. Se conectarán a un pozo de la red de alcantarillado, vertiendo necesariamente a cota elevada y garantizando en cualquier caso la imposibilidad de retorno.

En todos los casos las tuberías se colocarán sobre cama de arena de cantera de 15 cm de espesor, extendida y compactada previamente a la colocación de la tubería, y posteriormente serán cubiertas en su totalidad con arena de cantera debidamente compactada hasta, como mínimo, 15 cm desde las generatrices exteriores. Como norma general las tuberías se colocarán a 1 metro de profundidad, medido desde la generatriz superior. En el caso de que la distancia entre la generatriz superior y la cota de rodadura sea inferior a 60 cm, se incluirá una capa de hormigón de 15 cm de espesor sobre la capa de arena de cantera.

En la Red General se instalarán válvulas de compuerta, aprobadas por Txingudiko Zerbitzuak-Servicios de Txingudi, hasta diámetro 300 mm. Para diámetros superiores se utilizarán válvulas mariposa.

Todas las válvulas sin excepción se ubicarán en una arqueta de registro de hormigón de las dimensiones que correspondan en cada caso, en función de su diámetro y número de ellas en cada nudo, de manera que sea posible la fácil manipulación y acceso a las mismas

#### 4.4 Red de suministro eléctrico

Para abastecer de energía eléctrica el Área se han previsto siete centros de transformación dobles de 630 KVA subterráneos, que se distribuyen de forma homogénea en el interior de la parcela.

La instalación de la red de Media Tensión estará formada por una línea de 20 kV que enlazará los centros en proyecto, desde la STR situado junto a la rotonda de la calle San Sebastián

El cable empleado será del tipo aislamiento en seco HEPRZ1 12/20 kV de 240 mm<sup>2</sup>.

Los centros de transformación objeto del presente proyecto serán de tipo interior subterráneo, empleando para su aparellaje celdas prefabricadas bajo envoltorio metálica según norma UNE-EN 60298.

La acometida a los mismos será subterránea, alimentando al centro mediante una red de Media Tensión, y el suministro de energía se efectuará a una tensión de servicio de 20 kV y una frecuencia de 50 Hz, siendo la Compañía Eléctrica suministradora IBERDROLA.

Debido a la configuración de la nueva ordenación, se plantea la necesidad de trasladar un CT existente en la zona de actuación hasta una nueva ubicación en la calle Jaizkibel, manteniendo el servicio de suministro eléctrico a las edificaciones de Mendelu a las que abastece actualmente.

Además de los trabajos de electrificación interior de Área, se deberán realizar las obras de ampliación de la capacidad de la red de suministro externa, de acuerdo a las indicaciones de la compañía suministradora IBERDROLA.

Los conductores utilizados en la red eléctrica estarán dimensionados para soportar la tensión de servicio y las botellas terminales y empalmes serán adecuados para el tipo de conductor empleado y apto igualmente para la tensión de servicio.

Los empalmes para conductores con aislamiento seco podrán estar constituidos por un manguito metálico que realice la unión a presión de la parte conductora, sin debilitamiento de sección ni producción de vacíos superficiales. El aislamiento podrá ser construido a base de cinta semiconductor interior, cinta autovulcanizable, cinta semiconductor capa exterior, cinta metálica de reconstitución de pantalla, cinta para compactar, trenza de tierra y nuevo encintado de compactación final, o utilizando materiales termorretráctiles, o premoldeados u otro sistema de eficacia equivalente. Los empalmes para conductores desnudos podrán ser de plena tracción de los denominados estirados, comprimidos o de varillas preformadas.

El cable empleado será del tipo aislamiento en seco HEPRZ1 12/20 kV de 240 mm<sup>2</sup>.

Sección	3x240 mm <sup>2</sup> .
Material conductor	Aluminio.
Aislamiento	ETILENO-PROPILENO
Cubierta exterior	Policloruro de vinilo
Pantalla	Hilos de cobre de 16 mm <sup>2</sup> de sección contraespira de cobre
Intensidad admisible	435 A.
Intensidad de cortocircuito admisible durante un segundo	22,50 kA.
Resistencia	0,169 Ω/km.
Reactancia fase	0,105 Ω/km.
Denominación UNE	HEPRZ1 3X240 mm <sup>2</sup> . Al 12/20 kV.

La canalización de los anillos se hará bajo zanja protegiendo el cable con arena y colocando placas de protección de PVC y cinta de atención al cable.

En los cruces de calzada se colocarán 3 tubos de 160 mm. de diámetro de PVC, protegidos por un dado de hormigón.

Los cables en todo su recorrido guardarán una distancia mínima de 50 cm. con otros servicios que discurran paralelamente. En caso de cruce con algún servicio guardarán una distancia de 25 cm.

En los extremos de cada tramo de línea subterránea y dentro de las cabinas de los centros de transformación, existirá un dispositivo de p.a.t. de los conductores, para situación de averías o trabajos especiales, con el fin de evitar posibles accidentes originados por existencia de cargas de capacidad.

Los centros de transformación objeto del presente proyecto será de tipo interior, empleando para su aparellaje celdas prefabricadas bajo envoltorio metálica según norma UNE-EN 60298.

La acometida al mismo será subterránea, alimentando al centro mediante una red de Media Tensión, y el suministro de energía se efectuará a una tensión de servicio de 20 kV y una frecuencia de 50 Hz, siendo la Compañía Eléctrica suministradora IBERDROLA.

Los centros de transformación irán dotados de cuadros de 6 salidas por cada transformador.

Se utilizarán cables con aislamiento de dieléctrico seco, tipos RV, según NI 56.31.21 y XZ1, según NI 56.37.01, de las características siguientes:

Cable tipo	RV
Conductor	Aluminio
Secciones	50 - 95 - 150 y 240 mm <sup>2</sup>
Tensión asignada	0,6/1 Kv
Aislamiento	Poliétileno reticulado
Cubierta.	PVC
Categoría de resistencia al incendio	UNE EN 60332-1-2

Todas las líneas serán siempre de cuatro conductores, tres para fase y uno para neutro.

#### 4.5 Red de suministro de gas

Se proyecta de acuerdo con la compañía suministradora EDP Naturgas Energía, una red ramificada que parte de la conducción existente en la calle Anaka.

Se trata de una red que distribuirá gas natural en MPB, compuesta por tubería de polietileno enterrada de diámetros comprendidos entre 150mm y 63mm.

Se realizarán tres conexiones, a la altura de las intersecciones con los nuevos viales que atraviesan el Área de Norte a Sur, en los cuales se disponen las conducciones principales que se ramifican dando servicio a toda la zona de actuación.

Las pautas de diseño y elección de los materiales de la red han sido indicadas por la Compañía NaturCorp Redes. Se han seguido las instrucciones dictadas por estos organismos en lo relativo a los aspectos antes indicados.

Se proyecta una acometida a cada bloque de viviendas realizada con tubería de polietileno de 63 mm de diámetro nominal, serie SDR11, fabricada según normas UNE 53333-90, dejando un manguito de transición PE-AC, tipo "PRIMOFIT" conectando con la instalación interior existente..

La tubería de polietileno discurrirá enterrada en zanja, a una profundidad de 80 cm, en cama de arena lavada, con las preceptivas bandas de señalización de plástico.

Los tubos tendrán la máxima longitud compatible con las características de la instalación, de forma que la conducción presente el mínimo número de uniones.

La tubería de polietileno que cruza por encima de las canalizaciones de agua y electricidad, se protegerá con una vaina de acero.

Con objeto de asegurar la máxima protección de la tubería, se dispondrán los medios necesarios para evitar golpes o flexiones innecesarias, y antes de efectuar las pruebas de recepción se limpiará cuidadosamente el interior de la canalización y se retirará todo cuerpo extraño de la misma.

#### 4.6 Red de telecomunicaciones

Las conexiones a las redes existentes de Telefónica y Euskaltel se realizan en puntos próximos, para ambas:

- \* Calle San Sebastián en la intersección con la calle Anaka.
- \* Calle Anaka a la altura de las instalaciones de la CAF.
- \* Calle Jaizkibel a la altura del número 19.
- \* Calle San Sebastián a la altura del número 12 para Euskaltel y el número 20 para Telefónica.

A partir de estos nodos de conexión se prolongan ramales en zanja conjunta que dan servicio a toda el Área.

Para el acceso a los edificios se coloca una arqueta de entrada de 60x60x60 cm. y cualquier Operador de Telecomunicaciones que quiera dar servicio al edificio desde redes subterráneas deberá hacerlo a través de ella. Desde esta arqueta hasta el interior del edificio se instalan 4 tubos de 63 mm., intercalándose otra arqueta para facilitar el paso de los cables de telecomunicaciones.

La conexión con los Operadores Euskaltel y Telefónica se realiza mediante la instalación de 2 tubos de 110 mm. entre la arqueta de entrada y la arqueta más próxima a ella de cada Operador

#### 4.7 Alumbrado público

Todo espacio de dominio y/o uso público, deberá contar con un sistema de iluminación que cumpla los mínimos señalados en el apartado siguiente.

En el diseño y dimensionado de la red correspondiente se habrán de respetar todas las prescripciones legales vigentes, así como la normativa que el Ayuntamiento pueda dictar a tal fin.

La instalación de alumbrado público cumplirá con los siguientes niveles de iluminación:

- En los viales urbanos principales, la iluminancia media mínima de servicio será de 15 lux y el factor de uniformidad mínima 0,30.
- En el resto de viales, plazas, zonas peatonales, jardines, etc., 10 lux de iluminación media y 0,30 su coeficiente de uniformidad.

Con esta parte de la instalación se iluminan además del propio núcleo central de la urbanización, sus entradas y salidas a los portales

Encontramos por lo tanto carriles con unas características muy similares, aunque en algún caso la anchura del mismo pudiera variar. Son básicamente tramos peatonales y viales de dos carriles.

Tal y como se refleja en los correspondientes planos, se proyecta con luminarias cada 15-25 metros colocadas en instalación unilateral, intentando unificar la misma.

En las zonas peatonales y zonas ajardinadas, se ha previsto la instalación de proyectores de 51W de potencia sobre columnas de 4,5 m, mientras que en la calzada se instalarán proyectores de 50W sobre columnas troncocónicas de chapa de acero galvanizado en caliente de 10m de altura.

El tipo de pavimento en la mayoría de las zonas será de asfalto CIER4 según indica la Comisión Internacional de Iluminación.

Se compone de líneas independientes para la calzada y zonas ajardinadas que se conectarán directamente a la red del Ayuntamiento.

La distribución de los circuitos se realiza con el fin de crear un ambiente lumínico homogéneo; teniendo en cuenta que va a ser un tramo que podemos considerar como de alumbrado peatonal. Por lo tanto el requerimiento lumínico será importante. Asimismo la distribución que se puede considerar unilateral, teniendo en cuenta las características de la vía y las posibilidades que nos permite.

A la hora de seleccionar los niveles de iluminación, se han tenido en cuenta las características del tramo objeto de estudio. A continuación se detallan los aspectos a tener en cuenta a la hora de seleccionar tanto las luminarias (altura, distancias y demás factores), como su distribución.

Para el alumbrado, hemos optado por el empleo de luminarias equipadas con lámparas leds de 50 W. y distribuidos tal y como se refleja en los distintos planos.

Las luminarias se colocarán de la forma siguiente:

Sobre columnas rectas de acero inoxidable de 4 m. de altura, con distribución unilateral en tramos intermedios; y en distribución central con luminarias ornamentales. Siempre con el objeto de armonizar globalmente el alumbrado público y facilitar la tarea de su instalación.

La implantación se realizará en base a conseguir unos adecuados niveles de iluminación.

Las zanjas para la instalación de la conducción eléctrica y de su tubo protector, de 40 cm., de anchura con una profundidad de 60 cm. bajo las aceras o pasos peatonales y 80 cm. bajo calzadas.

Las canalizaciones se compondrán de un tubo protector de 110 milímetros y 3 de espesor de pared, colocado sobre cama de arena fina y protegida por el mismo material hasta 10 cm., encima de su generatriz, con posterior relleno del material sobrante de la excavación, en el caso del tendido de aceras.

En los cruces de calzada rodada, la entubación será con triple tubo, apoyado en una cama de hormigón de 8 cm. y reformado con hormigón hasta la base del pavimento.

De coexistir el tendido subterráneo de la red de alumbrado público y de energía eléctrica, el relleno entre ambos conductos será de arena de playa, discurriendo el tendido de energía eléctrica 20 cm., por debajo del de la Red de Alumbrado Público.

Los cables serán tetrapolares, tendrán una sección mínima de 6 mm<sup>2</sup> en la red subterránea y 2,5 mm<sup>2</sup> en la aérea.

#### **CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE EFICIENCIA ENERGETICA EN INSTALACIONES DE ALUMBRADO EXTERIOR**

Este reglamento se aplicará a las instalaciones, de más de 1 kW de potencia instalada, incluidas en las instrucciones técnicas complementarias ITC-BT del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, siguientes:

- a) Las de alumbrado exterior, a las que se refiere la ITC-BT 09;
- b) Las de fuentes, objeto de la ITC-BT 31;
- c) Las de alumbrados festivos y navideños, contempladas en la ITC-BT 34.

## NIVELES DE ILUMINACION

Con el fin de lograr una eficiencia energética adecuada en las instalaciones de alumbrado exterior, éstas deberán cumplir, al menos, con los requisitos siguientes:

1º- Los niveles de iluminación de la instalación no superen lo establecido en la instrucción técnica complementaria ITC-EA 02, salvo casos excepcionales, que requerirán autorización previa del órgano competente de la Administración Pública.

2º- Para el alumbrado vial, se cumplan los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplan los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las instrucciones técnicas complementarias correspondientes.

3º- En donde se requiera, dispongan de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA-04.

El nivel de iluminación requerido en el vial, se indica en la Instrucción Técnica ITC-EA-02. Dicho nivel se obtiene en función del *tipo de vía* (tabla 1), de la *situación de proyecto* (tablas 2 a 5) y de la *clase de alumbrado* (tablas 2 a 5).

En este caso para:

### CAMINOS PEATONALES

- tipo de vía : TIPO E peatonal
- situación de proyecto : TIPO E1 (calles residenciales con aceras para peatones)
- clase de alumbrado : CE1A / CE2 / S1/S2 / S3 / S4

El nivel de iluminación obtenido en la tabla 8 para las clases S3/S4 será:

**Tabla 8 – Series S de clase de alumbrado para viales tipos C, D y E**

Clase de Alumbrado <sup>(1)</sup>	Iluminancia horizontal en el área de la calzada	
	Iluminancia Media $E_m$ (lux) <sup>(1)</sup>	Iluminancia mínima $E_{min}$ (lux) <sup>(1)</sup>
S1	15	5
S2	10	3
S3	7,5	1,5
S4	5	1

<sup>(1)</sup> Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de mantenimiento ( $f_m$ ) elevado que dependerá de la lámpara adoptada, del tipo de luminaria, grado de contaminación del aire y modalidad de mantenimiento preventivo.

## RESPLANDOR LUMINOSO NOCTURNO

El resplandor luminoso nocturno o contaminación lumínica es la luminosidad producida en el cielo nocturno por la difusión y reflexión de la luz en los gases, aerosoles y partículas en suspensión en la atmósfera, procedente, entre otros orígenes, de las instalaciones de alumbrado exterior, bien por emisión directa hacia el cielo o reflejada por las superficies iluminadas.

La zona objeto del proyecto es una zona urbana residencial, por lo que tiene una clasificación de zonas E3.

Se limitarán las emisiones luminosas hacia el cielo en las instalaciones de alumbrado exterior. La luminosidad del cielo producida por las instalaciones de alumbrado exterior depende del flujo hemisférico superior instalado y es directamente proporcional a la superficie iluminada y a su

nivel de iluminancia, e inversamente proporcional a los factores de utilización y mantenimiento de la instalación.

El flujo hemisférico superior instalado  $FHS_{inst}$  o emisión directa de las luminarias a implantar en la zona E3, no superará los límites establecidos en la tabla 2, del 15%.

## COMPONENTES

### LÁMPARAS

Con excepción de las iluminaciones navideñas y festivas, las lámparas utilizadas en instalaciones de alumbrado exterior tendrán una eficacia luminosa superior a 55 lum/W, para alumbrados vial, específico y ornamental.

### LUMINARIAS

Las luminarias incluyendo los proyectores, que se instalen en las instalaciones de alumbrado excepto las de alumbrado festivo y navideño, deberán cumplir con los requisitos de la tabla 1 respecto a los valores de rendimiento de la luminaria ( $\eta$ ) y factor de utilización ( $f_u$ ).

PARÁMETROS	ALUMBRADO VIAL		RESTO ALUMBRADOS (1)	
	Funcional	Ambiental	Proyectores	Luminarias
Rendimiento	≥ 65%	≥ 55%	≥ 55%	≥ 60%
Factor de utilización	(2)	(2)	≥ 0,25	≥ 0,30

(1) A excepción de alumbrado festivo y navideño.  
(2) Alcanzarán los valores que permitan cumplir los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en las tablas 1 y 2 de la ITC-EA-01.

El fabricante de las lámparas deberá garantizar:

- Flujo al hemisferio superior ( $FHS_{inst}$ )
- Rendimiento de la luminaria
- Factor de utilización
- Grado de estanqueidad (IP)

### EQUIPOS AUXILIARES

La potencia eléctrica máxima consumida por el conjunto del equipo auxiliar y lámpara de descarga, no superará los valores de la tabla 2.

Tabla 2 - Potencia máxima del conjunto lámpara y equipo auxiliar.

POTENCIA NOMINAL DE LÁMPARA (W)	POTENCIA TOTAL DEL CONJUNTO (W)			
	SAP	HM	SBP	VM
18	-	-	23	-
35	-	-	42	-
50	62	-	--	60
55	-	-	65	-
70	84	84	--	-
80	-	-	--	92
90	-	-	112	-
100	116	116	--	-
125	-	-	--	139
135	-	-	163	-
150	171	171	--	-
180	-	-	215	-
250	277	270 (2,15A) 277 (3A)	--	270
400	435	425 (3,5A) 435 (4,6A)	--	425



## ACCIONAMIENTO Y REGULACION

Los sistemas de accionamiento deberán garantizar que las instalaciones de alumbrado exterior se enciendan y apaguen con precisión a las horas previstas cuando la luminosidad ambiente lo requiera, al objeto de ahorrar energía.

## 5. MEMORIA DE CALIDADES

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 Areas colindantes, y en otras zonas similares del Municipio.

Los materiales y calidades para cada una de las redes son los relacionados anteriormente.

La superficie de las aceras será pavimentada con piezas de prefabricado hidráulico, y cenefas perimetrales del mismo material, de forma cuadrada 30x30 cm., en color gris y con dibujo de 16 cuadrados.

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

La sección propuesta para aceras es la siguiente:

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

El paso del carril bici en las aceras supone cambio del material anterior, 4 cm. MBC capa de rodadura tipo D-8 rojo), manteniéndose la misma sección en su conjunto. Este carril de aglomerado asfáltico estará delimitado longitudinalmente, en sus márgenes, por piezas de bordillo de caliza-cenefas-enrasado con la pavimentación.

La delimitación entre aceras y calzadas será mediante bordillos de granito cortados a sierra de sección 17x25 cm.

Los viales de circulación rodada, sobre las plataformas preparadas de urbanización, se colocará el aglomerado asfáltico - firme flexible-, en 2 capas, con sus correspondientes riegos de imprimación y adherencia, con las siguientes secciones:

- o riego de imprimación
- o Aglomerado "S-20"
- o Riego de adherencia
- o Aglomerado "S-12" con árido ofítico

Los viales dispondrán de badenes y cunetas de hormigón "in situ", con refuerzo de mallazo en su interior.

El asfaltado se realizará en dos fases, una primera "S-20" para garantizar la rodadura en la primera fase de obra y la final y definitiva "S-12"

El funcionamiento del esquema viario se asegurará mediante la señalización necesaria, bien horizontal a base de pintura - símbolos, flechas, líneas...- y señalización vertical de acuerdo con el reglamento de circulación vigente.

6. RESUMEN DE PRESUPUESTO

RESUMEN PRESUPUESTO	TOTAL
DEMOLICIONES	184.245
MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.929.203
MUROS Y ESTRUCTURAS	58.566
FIRMES Y SOLERAS	1.705.477
PAVIMENTOS VIALES RODADOS	568.893
PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	1.935.397
URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	839.901
MOBILIARIO URBANO	1.050.783
SEÑALIZACIÓN	46.124
JARDINERÍA	203.051
RIEGO	37.563
RED DE AGUAS PLUVIALES	763.732
REPOSICIÓN REGATA ZUBI MUXU	1.052.681
RED DE AGUAS FECALES	374.941
RED DE SUMINISTRO DE AGUA	548.783
RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	627.599
RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	133.702
RED DE TELECOMUNICACIONES	93.780
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES	947.931
desvío y soterramiento línea aérea	172.280
CONEXIÓN STR	299.538
GESTIÓN RCD	250.458
ESS	217.233
<b>TOTAL PEM</b>	<b>14.041.861</b>
GG. Y BI ( 19%)	2.667.954
<b>TOTAL PEC</b>	<b>16.709.814</b>
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>	<b>16.709.814</b>

En Irún, marzo de 2019

Juan Beldarrain, arquitecto