



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN EL ÁMBITO DE OINAURRE DE IRÚN

Promueve la Sociedad Pública de Vivienda de Irún - Irunvi Eragilea
2008ko Martxoan Marzo de 2008
Donostia - San Sebastián

JOSÉ MARÍA ABAD, Abogado
IGNACIO ITURBE, Arquitecto

PATXI GASTAMINZA, Arquitecto
JABIER BEREZIARTUA, Bide, Ubide, Portu Inj.

irunvi

eu
estudioUrgari
ARQUITECTURA - URBANISMO - INGENIERÍA
ARQUITECTURA - INGENIERÍA - PUNERITZA

EQUIPO TÉCNICO:

Coordinación: Iñaki Iturbe Mach, arquitecto

Contenido jurídico-urbanístico: Iñaki Iturbe Mach, arquitecto
Patxi Gastaminza Santacoloma, arquitecto
Jose María Abad Urruzola, letrado

Contenido técnico-urbanístico: Jabier Bereziartua Irureta, I.C.C.P.
Ane Uranga Royo, I.C.C.P., Lcda. en Ciencias Ambientales
Patxi Gastaminza Santacoloma, arquitecto
Xabier Fernandez Garciandia, arquitecto
Iñigo Echegoyen Ibarbia, Ing. Topógrafo
Miguel Angel Belza Ayerbe, I.T.O.P.
Iñigo Merino Camarero, I.T.O.P.

EQUIPO DE TRABAJO: Aitor Sagarzazu Garmendia
Enara Uribarren Etxebeste
Jon Arkauz Gabilondo

ÍNDICE GENERAL DE DOCUMENTOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:

DOCUMENTO A: MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B: ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO C: PLANOS

DOCUMENTO D: PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES

DOCUMENTO E: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO A:
MEMORIA JUSTIFICATIVA

IGNACIO ITURBE MACH, Arquitecto
JOSÉ MARÍA ABAD, Abogado

PATXI GASTAMINZA, Arquitecto
JABIER BEREZIARTUA, Bide, Ubide, Portu Inj.

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN	2
1.1. REDACTOR Y PROMOTOR	2
1.2. ANTECEDENTES Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO	2
2. CONTENIDO MATERIAL DEL DOCUMENTO	4
3. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS	4
3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y USOS	4
3.1.1. Estructura de la Propiedad del Suelo	4
3.1.2. Usos y Edificaciones Existentes	4
3.2. ACTUALIZACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	8
3.3. ESTABLECIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA	10
3.4. DEFINICIÓN DE TIPOS DE ACTUACIÓN	10
3.5. DERRIBOS Y REALOJOS	11
3.5.1. Edificaciones declaradas "fuera de ordenación" con derecho a realojo	12
3.5.2. Criterios para la asignación de los realojos	12
3.5.3. Propuesta de realojos y gestión	12
3.5.4. Secuencia de realojos	14
3.6. PLAZOS DE PROYECTOS Y GESTIÓN	15
3.7. PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	16
3.7.1. Descripción General	16
3.7.2. Programa detallado de la ejecución de las obras de urbanización y edificación en el ámbito de Oinaurre	17
3.8. CESIONES AL AYUNTAMIENTO Y FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	22
4. DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS	23

1. INTRODUCCIÓN

1.1. REDACTOR Y PROMOTOR

El presente "Programa de Actuación Urbanizadora" lo suscribe el equipo de trabajo adjudicatario mediante concurso de los trabajos de asistencia técnica correspondientes y compuesto por el arquitecto Ignacio Iturbe Mach, el abogado José María Abad Urruzola, el arquitecto Patxi Gastaminza Santacoloma y el I.C.C.P. Jabier Bereziartua Irureta, estos últimos en representación de la empresa "ESTUDIO URGARI S.L., arquitectura, urbanismo, ingeniería"

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

1.2. ANTECEDENTES Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El municipio de Irún cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de junio de 1998 según acuerdo del Consejo de Diputados.

Este Plan General define en el territorio los denominados Ambitos de Intervención Urbanística, los cuales deben desarrollarse al amparo de las directrices establecidas por este planeamiento general. Asimismo, y motivado por la necesidad de posibilitar en el entorno de "Oinaurre" la creación de un parque de viviendas de protección oficial en correspondencia con las características del lugar, se consideró necesaria la modificación de las determinaciones establecidas por el Plan General de referencia.

Por lo tanto, lo establecido por el planeamiento general para este ámbito de "Oinaurre" ha sido objeto del expediente de Modificación nº 8 de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipúzkoa en su reunión de 2 de agosto de 2006.

Por otra parte, y al amparo de lo establecido en el documento de Modificación y en el Acuerdo de aprobación definitiva de este planeamiento general, y al ser éste un suelo urbanizable no programado, se redacta el correspondiente documento de Programa de Actuación Urbanística con el objeto de definir los parámetros y criterios de ordenación urbanísticos, así como las determinaciones del planeamiento pormenorizado a desarrollar en el ámbito 6.2.01 "Oinaurre".

El documento de Programa de Actuación Urbanística en el ámbito de "Oinaurre" ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Irún con fecha de 28 de marzo de 2007, y establece la definición de la Calificación Global y Estructura General del ámbito, así como la programación de la actuación y las condiciones de desarrollo y ejecución de la actuación residencial.

El documento de Plan Parcial que desarrolla las determinaciones establecidas por el planeamiento general ha sido ya tramitado y aprobado definitivamente con fecha de 31 de octubre de 2007. Este planeamiento de desarrollo se realiza en correspondencia con la establecido por el planeamiento general de referencia y define las condiciones de ordenación pormenorizada al amparo de lo establecido por la legislación del suelo y reglamentos vigentes.

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

- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO:

La totalidad del suelo definido como Sector 1 "Oinaurre" se contempla como una única "Actuación Integrada" que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar.

Asimismo, las áreas 2 "Piketazarra" y 3 "Belitz", clasificadas como suelo urbano, y definidas con el objetivo de asegurar la prolongación y conexión con los viarios existentes, se definen como actuaciones adscritas a la "Actuación Integrada" definida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 de la Ley 2/2006, y a los efectos del costeamiento de la obtención de suelo y de la ejecución de las obras referidas a la red viaria.

- UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN:

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

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

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

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

La propuesta de gestión contenida en el presente Programa de Actuación Urbanizadora refleja las condiciones de realojos y compensaciones previstas para el desarrollo del ámbito, propuesta que se ha realizado teniendo en cuenta lo establecido en el Plan Parcial de referencia y en correspondencia con los requerimientos de los propietarios afectados. Las determinaciones aquí propuestas sustituirían en condiciones netamente favorables para los propietarios afectados la asignación legal de derechos edificatorios y parcelarios, así como la indemnización correspondiente por los derribos de los edificios definidos como "fuera de ordenación".

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

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

Tras la aprobación del mismo, y en el plazo máximo de un mes, se deberá constituir la junta de concertación.

2. CONTENIDO MATERIAL DEL DOCUMENTO

El presente "Programa de Actuación Urbanizadora" consta de cuatro documentos:

- Documento A: Memoria Justificativa
- Documento B: Anteproyecto de Urbanización
- Documento C: Planos
- Documento D: Plano Parcelario y Relación de Titulares
- Documento E: Estudio de viabilidad económico-financiera

En el primero de ellos se describen los antecedentes jurídicos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada y se establecen la totalidad de las determinaciones exigidas por la Ley "2/2006" para esta figura de planeamiento, estructuradas en los dos grandes apartados que define la misma: determinaciones jurídico-urbanísticas y determinaciones técnico-urbanísticas.

En el apartado referido a las determinaciones jurídico-urbanísticas se establecen los tipos de actuaciones y se define la unidad de ejecución así como el régimen y el sistema de actuación aplicables. Asimismo se propone el programa para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de la urbanización y la edificación, se recoge la relación de afectados por la actuación y la medición de superficies de las fincas afectadas.

En el apartado referido a las determinaciones técnico-urbanísticas se incorpora de forma extractada las definiciones del Proyecto de Urbanización en elaboración, y que se corresponden con el nivel de anteproyecto de urbanización exigido por la Ley "2/2006", incluyendo la memoria de calidades y el resumen de presupuesto, y se incorpora el estudio de viabilidad económico-financiera requerido.

En el documento C – Planos se incorporan las especificaciones gráficas de información y propositivas, divididas en los dos apartados descritos, y que complementan las definiciones del documento de Memoria.

3. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y USOS

3.1.1. Estructura de la Propiedad del Suelo

Se remite al Documento D: Plano Parcelario y Relación de Titulares.

3.1.2. Usos y Edificaciones Existentes

En la actualidad el terreno incluido en el ámbito objeto del presente documento tiene una estructura parcelaria rural. Las edificaciones existentes en el sector 1 "Oinaurre" se localizan en las parcelas 4, 5, 7 y 11 definidas en el plano de parcelario correspondiente.

En las parcelas 4 y 5 se localizan dos edificaciones, ambas con un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta. La edificación localizada en la parcela 4 se denomina Arrabateenea Berri. La edificación localizada en la parcela 5, de mayor ocupación, se denomina caserío Arrabateenea. Cada una de estas edificaciones alberga una vivienda.

En la parcela 7 se localiza el caserío de Alai-Triste, edificio con un cierto valor arquitectónico y en el cual se ha realizado recientemente un pequeño levante con el objeto de posibilitar el uso residencial del espacio bajo cubierta. Esta edificación tiene un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajo

cubierta, y aloja un total de tres viviendas. Por último, en la parcela 11 se localiza el caserío Legarre, que dispone de un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta y que alberga dos viviendas.

Las edificaciones existentes en el área 3 "Belitz" se localizan en las parcelas 17 y 19. Estas parcelas están en la actualidad ocupadas por dos edificios unifamiliares de planta baja y una planta alta. Cada edificio alberga una única vivienda.

Las edificaciones sitas en las parcelas 4 y 5 están declaradas fuera de ordenación, al igual que los edificios localizados en las parcelas 17 y 19. Asimismo, se consolidan las edificaciones sitas en las parcelas 7 y 11. La relación de edificaciones existentes y superficies de parcelas incluidos en el sector y áreas delimitadas en el presente ámbito de actuación es la siguiente:

SUELO INCLUIDO EN EL SECTOR 1 "OINAURRE"

Nº Parcela	Superficie	Sup. ocupada	Sup.construida	Nº viviendas
1	4.927,24 m ²			
2	4.089,41 m ²			
3	12.181,58 m ²			
4*	180,16 m ²	64,32 m ²	128,64 m ² c	1 viv.
5*	155,78 m ²	163,91 m ²	327,82 m ² c	1 viv.
6	27.655,85 m ²			
7	537,60 m ²	162,00 m ²	486,00 m ² c	3 viv.
8	536,16 m ²			
9	17.004,57 m ²			
10	20.356,89 m ²			
11	17.326,82 m ²	256,00 m ²	516,00 m ² c	2 viv.
12	11.323,21 m ²			
13	1.514,43 m ²			
14	228,51 m ²			
Camino	1.366,15 m ²			
Total	119.384,36 m²	646,23 m²	1.458,46 m²c	7 viv.

SUELO INCLUIDO EN AREA 2 "PIKETAZAHARRA"

Nº Parcela	Superficie	Sup. ocupada	Sup.construida	Nº viviendas
15	209,57 m ²			
Total	209,57 m²			

SUELO INCLUIDO EN EL AREA 3 "BELITZ"

Nº Parcela	Superficie	Sup. ocupada	Sup.construida	Nº viviendas
16	58,62 m ²			
17*	910,32 m ²	92,74 m ²	140,84 m ² c	1 viv.
18	107,50 m ²			
19*	559,07 m ²	64,62 m ²	120,25 m ² c	1 viv.
viario	885,34 m ²			
Total	2.520,85 m²	157,36 m²	261,09 m²c	2 viv.

(*) Respecto de las edificaciones sitas en las parcelas 4, 5, 17 y 19, edificaciones declaradas "fuera de ordenación" y con derecho a realojo, las superficies contempladas en la tabla se corresponden con las mediciones realizadas sobre base cartográfica.

Se acompaña a continuación una descripción de las superficies edificadas y contempladas para cada una de estas parcelas en el Catastro de Bienes Inmuebles, así como la medición realizada sobre la base cartográfica municipal. Asimismo, y para la parcela 17 se acompañan los datos de superficie y uso resultado de la valoración realizada por la propiedad con fecha de noviembre de 2004.

Las viviendas de realojo deberán realizarse en correspondencia con el criterio de asignación de la superficie construida y uso existente en la actualidad. Los datos referidos a estas parcelas son los siguientes:

- PARCELA 4

Datos de Catastro: (Referencia Catastral 9874014)

Planta	Destino	Superficie (m ²)	Tipo
00	Vivienda	63,00	Util
01	Vivienda	63,00	Util

Medición sobre Plano:

Planta	Destino	Superficie (m ²)	Tipo
Baja	Vivienda	64,32	Construida
Primera	Vivienda	64,32	Construida
Total	Vivienda	128,64	Construida

- PARCELA 5

Datos de Catastro: (Referencia Catastral B074013)

Planta	Destino	Superficie (m ²)	Tipo
00	Vivienda	74,00	Construida
01	Vivienda	154,00	Construida
00	Garaje cerrado	80,00	Construida

BH	Trastero	80,00	Construida
----	----------	-------	------------

Medición sobre plano:

Planta	Destino	Superficie (m ²)	Tipo
Baja		163,91	Construida
Primera		163,91	Construida
Total		327,82	Construida

- PARCELA 17

Datos de Catastro: (Referencia Catastral 9928704)

Planta	Destino	Superficie (m ²)	Tipo
00	Vivienda	49,00	Util
01	Vivienda	49,00	Util
00	Trastero	12,00	Construida
SM	Vivienda	28,00	Construida
00	Vivienda	10,00	Construida
SM	Vivienda	32,00	Util

Medición contemplada en la valoración de la propiedad (Noviembre de 2004):

Planta	Destino	Superficie (m ²)	Tipo
Baja	Vivienda	92,74	Construida
Primera	Vivienda	48,10	Construida
Semisótano	Vivienda	34,52	Construida
Semisótano	Garaje	50,91	Construida
Total P.Baja		140,84	Construida
Total Semisótano		85,430	Construida

- PARCELA 19

Datos de Catastro: (Referencia Catastral 9928705)

Planta	Destino	Superficie (m ²)	Tipo
--------	---------	------------------------------	------

00	Vivienda	52,00	Util
01	Vivienda	52,00	Util

Medición sobre Plano:

Planta	Destino	Superficie (m ²)	Tipo
Baja	Vivienda	64,62	Construida
Primera	Vivienda	55,63	Construida
Total	Vivienda	120,25	Construida

3.2. ACTUALIZACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Con la oportunidad del presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora se incorpora la actualización de los coeficientes de ponderación definidos en el Plan Parcial de referencia, actualización que podrá nuevamente realizarse, caso de demostrarse conveniente, en el marco del Proyecto de Reparcelación.

El Plan Parcial vigente establece las siguientes superficies construidas a desarrollar al amparo de las calificaciones pormenorizadas definidas:

- "RP-A" Residencial Colectiva en Parcela - VPO 27.399,00 m²(t)
- "RP-B" Residencial Colectiva en Parcela 4.926,00 m²(t)
- "RD" Residencial Unifamiliar Adosada 6.440,00 m²(t)
- "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela 8.096,00 m²(t)
- "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela (Edif. consolidados) 1.002,00 m²(t)
- "Terciario Comercial" en "RP-A" 433,00 m²(t)
- "EJ" Equipamiento Deportivo Privado 962,00 m²(t)
- "EP" Equipamiento Escolar Privado 600,00 m²(t)
- Superficie Construida Total 49.858,00 m²(t)

El número máximo de viviendas establecido para cada una de las calificaciones definidas, así como la correspondiente superficie construida media por vivienda es la siguiente:

- "RP-A" - (91,33 m²c/vivienda) 300 viviendas
- "RP-B" - (102,62 m²c/vivienda) 48 viviendas
- "RD" - (184,00 m²c/vivienda) 35 viviendas
- "RU" - (184,00 m²c/vivienda) 44 viviendas
- "RU" - edificaciones consolidadas 6 viviendas
- "Terciario Comercial" en "RP-A"
- "EJ" Equipamiento Deportivo Privado
- "EP" Equipamiento Escolar Privado
- Número Total de Viviendas 433 viviendas

Los valores de venta de las viviendas de protección oficial se ha calculado de acuerdo con la normativa específica establecida para este tipo de actuaciones. Los valores de las edificaciones no sujetas a este régimen se ha definido en correspondencia con los precios de mercado existentes en la actualidad y para esta zona de Irún. Asimismo, y en todos los casos los valores de venta incluyen garaje y otros usos auxiliares a ubicar bajo rasante.

- "RP-A" 117.268,00 euros/vivienda
- "RP-B" 354.552,00 euros/vivienda
- "RD" 552.000,00 euros/vivienda

- "RU" 598.000,00 euros/vivienda
- "Terciario Comercial" en "RP-A" 1.600,00 euros/m²c
- "EJ" Equipamiento Deportivo Privado 1.200,00 euros/m²c
- "EP" Equipamiento Escolar Privado 1.200,00 euros/m²c

Los valores de venta por metro cuadrado construido son los siguientes:

- "RP-A" .- (117.268,00 euros / 91,33 m²c) 1.284,00 euros/m²c
- "RP-B" .- (354.552,00 euros/ 102,62 m²c) 3.455,00 euros/m²c
- "RD" .- (552.000,00 euros/ 184,00 m²c) 3.000,00 euros/m²c
- "RU" .- (598.000,00 euros/ 184,00 m²c) 3.250,00 euros/m²c
- "Terciario Comercial" en "RP-A" 1.600,00 euros/m²c
- "EJ" Equipamiento Deportivo Privado 1.200,00 euros/m²c
- "EP" Equipamiento Escolar Privado 1.200,00 euros/m²c

Para el cálculo del valor básico de repercusión "urbanizado", y en el caso de las viviendas de protección oficial se han aplicado las determinaciones establecidas por la normativa específica que establece que el suelo urbanizado representa el 20% del precio de venta según el módulo establecido. Para el resto de usos y tipologías edificatorias este valor ha sido fijado en correspondencia con lo establecido en la ley 6/1998 y de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la ley 8/2007.

Los costes de construcción, que igualmente incluyen los usos de garaje y otros se han establecido en correspondencia con cada una de las actuaciones definidas. Por último, se ha considerado el coeficiente "1" para el uso característico, que es el predominante y en este caso para las Viviendas de Protección Oficial. Los coeficientes definidos para los diferentes usos y tipologías edificatorias surgen de la comparación de los valores básicos de repercusión con el establecido para el uso característico:

- "RP-A" RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA – PROTECCIÓN OFICIAL
 - Valor Básico de Repercusión:
1.284,00 euros/m²c x 0,20 256,80 euros/m²c
 - Coeficiente de Homogenización 1
- "RP-B" RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA
 - Valor Básico de Repercusión:
(3.455,00 euros/m²c / 1,38) – 960 euros/m²c 1.543,62 euros/m²c
 - Coeficiente de Homogenización:
1.543,62 euros/m²c / 256,80 euros/m²c 6,011
- "RD" RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA
 - Valor Básico de Repercusión:
(3.000,00 euros/m²c / 1,38) – 1.075 euros/m²c 1.098,91 euros/m²c
 - Coeficiente de Homogenización:
1.098,91 euros/m²c / 256,80 euros/m²c 4,279
- "RU" RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA Y EXISTENTE
 - Valor Básico de Repercusión:
(3.250,00 euros/m²c / 1,38) – 1.090 euros/m²c 1.265,07 euros/m²c
 - Coeficiente de Homogenización:
1.265,07 euros/m²c / 256,80 euros/m²c 4,926
- "TERCIARIO COMERCIAL" EN "RP-A"
 - Valor Básico de Repercusión:
(1.600 euros/m²c / 1,38) – 420 euros/m²c 739,42 euros/m²c
 - Coeficiente de Homogenización:
739,42 euros/m²c / 256,80 euros/m²c 2,879
- "EJ" EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| - | Valor Básico de Repercusión:
(1.200 euros/m ² c / 1,38) – 420 euros/m ² c | 449,57 euros/m ² c |
| - | Coefficiente de Homogenización:
449,57 euros/m ² c / 256,80 euros/m ² c | 1,751 |
- "EP" EQUIPAMIENTO ESCOLAR PRIVADO

-	Valor Básico de Repercusión: (1.200 euros/m ² c / 1,38) – 420 euros/m ² c	449,57 euros/m ² c
-	Coefficiente de Homogenización: 449,57 euros/m ² c / 256,80 euros/m ² c	1,751

3.3. ESTABLECIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

Tal y como se ha expuesto en el apartado anterior y para las calificaciones pormenorizadas definidas, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- | | |
|--|-------|
| • "RP-A" Residencial Colectiva en Parcela - VPO | 1,000 |
| • "RP-B" Residencial Colectiva en Parcela | 6,011 |
| • "RD" Residencial Unifamiliar Adosada | 4,279 |
| • "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela | 4,926 |
| • "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela (Edif. Consolidados) | 4,926 |
| • "Terciario Comercial" en "RP-A" | 2,879 |
| • "EJ" Equipamiento Deportivo Privado | 1,751 |
| • "EP" Equipamiento Escolar Privado | 1,751 |

De la aplicación de estos coeficientes a la superficie construida asignada a cada una de las calificaciones pormenorizadas resulta la superficie total construida referida al uso característico ("RP-A" Residencial Colectiva en Parcela - VPO):

- | | |
|---|--|
| • "RP-A" Residencial Colectiva en Parcela - VPO | 27.399,000 m ² uc ("RP-A") |
| • "RP-B" Residencial Colectiva en Parcela | 29.610,186 m ² uc ("RP-A") |
| • "RD" Residencial Unifamiliar Adosada | 27.556,760 m ² uc ("RP-A") |
| • "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela | 39.880,896 m ² uc ("RP-A") |
| • "RU" Res. Unif. en Parcela (Edif. consolidados) | 4.936,052 m ² uc ("RP-A") |
| • "Terciario Comercial" en "RP-A" | 1.246,607 m ² uc ("RP-A") |
| • "EJ" Equipamiento Deportivo Privado | 1.684,462 m ² uc ("RP-A") |
| • "EP" Equipamiento Escolar Privado | 1.050,600 m ² uc ("RP-A") |
| • Superficie Total | 133.364,560 m² uc ("RP-A") |

Por lo tanto y teniendo en cuenta la superficie total de la Unidad de Ejecución definida (119.384,360 m²) resulta una edificabilidad ponderada para este ámbito de "Oinaurre" de:

- **Edificabilidad Ponderada = 1,117 m² uc / m² suelo**

3.4. DEFINICIÓN DE TIPOS DE ACTUACIÓN

Para el desarrollo del ámbito de Oinaurre el presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora establece la siguiente Unidad de Ejecución y Actuaciones Dotacionales:

- **Unidad de Ejecución 620100**
Denominación: "Oinaurre"

- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| - Superficie | 119.155,86 m ² |
| - Sistema de Actuación | Concertación (régimen privado) |

Esta Unidad de Ejecución incorpora la totalidad del suelo urbanizable incluido en el Sector 1 (Oinaurre) y definido por el Plan Parcial vigente. Esta Unidad de Ejecución incluye las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y camino, definidas en el presente documento.

Esta Unidad de Ejecución deberá costear la obtención del suelo de las actuaciones de dotación pública definidas, así como ejecutar las obras de conexión viaria previstas.

La asignación de los derechos y cargas de esta Unidad de Ejecución se realizará en los términos establecidos por el Convenio Urbanístico a suscribir para el desarrollo del ámbito, sin perjuicio del derecho de los titulares de bienes o derechos afectados, que no hayan suscrito el mismo, a reclamar a ese respecto, alternativamente, la aplicación de las condiciones genéricas establecidas por la legislación vigente.

- **Actuación de Dotación Pública (Viario – Sistema Local)**
Denominación: "Piketazarra".

- Superficie 209,57 m²
- Sistema de Actuación Expropiación (régimen público)

Actuación de Dotación Pública definida con el objetivo de posibilitar la conexión viaria con la calle Piketazarra. Esta Actuación incorpora la totalidad del suelo urbano incluido en el Area 2 (Piketazarra) definido por el Plan Parcial vigente, y se refiere a la parcela residencial privada 15 definida en el presente documento.

Se prevé la suscripción de un Convenio para la obtención de los terrenos incluidos en esta área, de tal forma que no sea precisa la expropiación, y en base a la compensación mediante permuta de la parcela afectada en terrenos del sector de "Oinaurre".

- **Actuación de Dotación Pública (Viario – Sistema Local)**
Denominación: "Belitz".

- Superficie 2.520,85 m²
- Sistema de Actuación Expropiación (régimen público)

Actuación de Dotación Pública definida con el objetivo de posibilitar la conexión viaria con la calle Belitz, así como de mejorar el acceso a la calle Zapatainzabala. Esta Actuación incorpora la totalidad del suelo urbano incluido en el Area 3 (Belitz) definido por el Plan Parcial vigente y se refiere a las parcelas 16, 17, 18, 19 y viario local definidas en el presente documento.

Se prevé la suscripción de un Convenio para la obtención de los terrenos incluidos en esta área, de tal forma que no sea precisa la expropiación, y en base a la adjudicación de vivienda de realojo en el sector de "Oinaurre" y a la compensación de las parcelas afectadas.

3.5. DERRIBOS Y REALOJOS

3.5.1. Edificaciones declaradas "fuera de ordenación" con derecho a realojo

La relación de edificaciones afectadas por la ordenación y declaradas "fuera de ordenación" se refleja en el Plano II.2 Edificios y elementos "fuera de ordenación" y es la siguiente:

Nº Parcela	Uso	Sup. ocupada	Sup.construida	Nº viviendas
4	Vivienda	64,32 m ²	128,64 m ² c	1 viv.
5	Varios	163,91 m ²	327,82 m ² c	1 viv.
17	Varios	92,74 m ²	140,84 m ² c	1 viv.
19	Vivienda	64,62 m ²	120,25 m ² c	1 viv.
Total		385,59 m²	717,55 m²c	4 viv.

Las parcelas 4 y 5 se ubican en el sector "Oinaurre" y las parcelas 17 y 19 en el área denominada "Belitz".

3.5.2. Criterios para la asignación de los realojos

La asignación a los propietarios afectados de sus correspondientes viviendas de realojo se realiza en base a los siguientes criterios:

- Los propietarios de edificios declarados fuera de ordenación recibirán el mismo aprovechamiento edificatorio existente.
- La adjudicación de la nueva superficie de techo equivalente lo será libre de todo tipo de gastos de construcción, fiscales derivados de la transmisión (impuesto de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, gastos de escrituras y registros, e IVA correspondiente) y de cargas de urbanización.
- El nuevo inmueble que se adjudicará será del mismo uso que el actual, y en correspondencia con el régimen de uso autorizado para el ámbito donde se localice.
- En la medida de lo posible se procurará proceder al realojo guardando el principio de proximidad del nuevo inmueble respecto del anterior.
- El anterior criterio deberá aplicarse teniendo en cuenta también evitar realojos provisionales si ello fuera posible. En el caso de los realojos provisionales, su coste será asumido íntegramente por la Junta de Concertación como coste de urbanización.
- En el caso de inmuebles que estén arrendados o cedidos por otra modalidad onerosa o gratuita a un tercero, la adjudicación del nuevo aprovechamiento edificatorio implicará la asunción expresa por el propietario del mantenimiento de esta situación de arrendamiento o uso del inmueble a favor del ocupante legal, hasta que se extinga ese derecho.

La no aceptación de estos criterios, que deberán ser contemplados en el Convenio Urbanístico correspondiente, conllevará la renuncia del propietario a los derechos reconocidos y la consiguiente aplicación de los criterios legales para la valoración de los derechos aportados (suelo y vuelo) y la consiguiente asignación de aprovechamiento (caso de la Unidad de Ejecución de "Oinaurre") o la actuación por expropiación (caso de las actuaciones dotacionales), sin perjuicio del derecho a realojo en vivienda de VPO, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006.

3.5.3. Propuesta de realojos y gestión

Con el fin de obtener la superficie construida actual y reconocer así los derechos y condiciones concretas de realojo de cada propietario u ocupante, se ha medido la superficie construida de las edificaciones objeto de realojo de acuerdo con los criterios de cómputo del Plan General vigente.

Junto con las mediciones se han tenido en cuenta los datos de orientación, accesibilidad, estado de la edificación, y otras necesidades que se consideran oportunas. Asimismo, este conjunto de datos, junto con los del Catastro de Bienes Inmuebles, se ha tomado como referencia determinante para la definición de la situación y condiciones finales de las viviendas a realojar.

Otro aspecto determinante para resolver los realojos es la secuencia de fases de la obra prevista, que concatena los derribos de las edificaciones definidas como "fuera de ordenación" con la construcción de los nuevos edificios. Por ello y para minimizar la duración de los realojos transitorios, los edificios que servirán para este destino se deben definir desde un principio.

Por último, reflejar que el Plan Parcial de referencia, y con el objeto de facilitar la gestión y favorecer el realojo de las edificaciones definidas como "fuera de ordenación", ha previsto la definición de la parcela residencial RU-1 destinada a la construcción de cuatro viviendas en dos edificios bifamiliares, así como de varias parcelas destinadas a favorecer la compensación de las partes de parcelas afectadas por las actuaciones viarias definidas.

Se expone a continuación la propuesta de realojos y gestión definida en el presente documento y contemplada para la Unidad de Ejecución y Actuaciones Dotacionales definidas:

- UNIDAD DE EJECUCIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN 620100 –"OINAURRE":

El Plan Parcial de referencia y para el ámbito de esta Unidad de Ejecución contempla la consolidación de las edificaciones actualmente sitas en las parcelas 7 y 11, así como la declaración de "fuera de ordenación" de las edificaciones ubicadas en las parcelas 4 y 5. Para estas parcelas se establecen ahora las siguientes condiciones de realojo:

- Parcela 4:

Parcela con una superficie de 180,16 m² y una edificación que alberga una única vivienda con una superficie ocupada de 64,32 m² y superficie construida de 128,64 m².

Se prevé el realojo de esta vivienda en la parcela RU-1, ocupando una de las viviendas previstas en los dos edificios bifamiliares definidos. Se prevé proceder a la adjudicación de una vivienda con una superficie construida equivalente a la existente, y libre de todo tipo de gastos. Se contempla asimismo la adjudicación del aprovechamiento no consumido y definido por el Plan Parcial de referencia para esta vivienda.

- Parcela 5:

Parcela con una superficie de 155,78 m² y una edificación que alberga una única vivienda con una superficie ocupada de 163,91 m² y superficie construida de 327,82 m².

Se prevé el realojo de este edificio en la parcela RU-9, contemplando la adjudicación de todo el edificio bifamiliar y posibilitando en su caso la construcción de dos viviendas independientes. Por lo tanto, se prevé proceder a la adjudicación de dos viviendas con una superficie construida total equivalente a la existente, y libre de todo tipo de gastos. Se contempla asimismo la adjudicación del aprovechamiento no consumido y definido por el Plan Parcial de referencia para esta parcela.

- ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICA "PIKETAZAHARRA"

El Plan Parcial de referencia ha previsto en el Sector 1 "Oinaurre" la definición de una superficie de parcela con el objeto de favorecer la compensación de la parte de parcela afectada por la prolongación de este viario.

- Parcela 15:

Parcela con una superficie de 209,57 m² y para la que se contempla la compensación mediante permuta con la parcela RU-19 (parcela privada no edificable), de iguales dimensiones y en colindancia con la parcela ya edificada.

- ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICA "BELITZ"

El Plan Parcial de referencia contempla la declaración de "fuera de ordenación" de las edificaciones ubicadas en las parcelas 17 y 19, así como la compensación de alguna superficie de parcela afectada por la prolongación de este viario:

- Parcela 16:

Parcela con una superficie de 58,62 m² y para la que se contempla la compensación mediante permuta con la parcela RU-20 (parcela privada no edificable), de iguales dimensiones y en colindancia con la parcela ya edificada.

- Parcela 17:

Parcela con una superficie de 910,32 m² y una edificación que alberga una única vivienda con una superficie ocupada de 92,74 m² y superficie construida de 140,84 m².

Se prevé el realojo de esta vivienda en la parcela RU-1, ocupando una de las viviendas previstas en los dos edificios bifamiliares definidos. Se prevé proceder a la adjudicación de una vivienda con una superficie construida equivalente a la existente, y libre de todo tipo de gastos.

Asimismo, y con el objeto de compensar la superficie de parcela afectada por la presente actuación, se contempla la adjudicación del aprovechamiento no consumido y establecido por el Plan Parcial de referencia para uno de los edificios bifamiliares a ubicar en esta parcela, y donde debe localizarse la vivienda de realojo.

- Parcela 18:

Parte de parcela con una superficie de 107,50 m² y que queda afectada por la prolongación del viario de conexión con la calle Belitz. La realización de este viario, y en correspondencia con lo establecido en la ordenanza de aplicación RU-5, permitiría la edificación residencial en la parte de parcela no afectada y apoyada en este viario.

Se deberá compensar económicamente la superficie de terreno afectado. Asimismo, la presente actuación deberá asegurar el adecuado acceso a la edificación existente y futura, procediendo a la nivelación del terreno con el objeto de adecuar las rasantes al viario propuesto así como a las parcelas del entorno.

- Parcela 19:

Parcela con una superficie de 559,07 m² y una edificación que alberga una única vivienda con una superficie ocupada de 64,62 m² y superficie construida de 120,25 m².

Se prevé el realojo de esta vivienda en la parcela RU-1, ocupando una de las viviendas previstas en los dos edificios bifamiliares definidos. Se prevé proceder a la adjudicación de una vivienda con una superficie construida equivalente a la existente, y libre de todo tipo de gastos. Se contempla asimismo la adjudicación del aprovechamiento no consumido y definido por el Plan Parcial de referencia para esta vivienda.

3.5.4. Secuencia de realojos

En el siguiente cuadro se expone el programa de realojos previsto, indicando las fechas estimadas para los distintos realojos así como los inmuebles en los que se realizarán.

Nº Parcela	Nº viv.	Fecha Derribo (Trimestre)	Realojo Transitorio		Realojo Definitivo		
			Edificio	Nº viv	Fecha	Edificio	Nº viv
4	1 viv.	1º- 2009	Externo	1	4º- 2010	RU-1	1 viv.
5	1 viv.	1º- 2009	Externo	1	4º- 2010	RU-9	2 viv.
17	1 viv.	4º- 2010	-	-	4º- 2010	RU-1	2 viv.
19	1 viv.	4º- 2010	-	-	4º- 2010	RU-1	1 viv.

3.6. PLAZOS DE PROYECTOS Y GESTIÓN

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

- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Entrega de documentación para su aprobación inicial en marzo de 2008. Se prevé la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora en mayo de 2008.

- FIRMA DEL CONVENIO URBANÍSTICO

Plazo de un mes contado desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora. Se prevé en junio de 2008.

- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN

Plazo de un mes contado desde la firma del Convenio Urbanístico. Se prevé en julio de 2008.

- RATIFICACIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN

Plazo de un mes contado desde la constitución de la Junta de Concertación. Se prevé en agosto de 2008.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Entrega de documentación para su aprobación inicial en mayo de 2008, coincidiendo con la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora. Se prevé la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en julio de 2008.

- PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

Entrega de documentación para su aprobación inicial un mes después de la ratificación de la escritura de Constitución de la Junta de Concertación (septiembre de 2008). Se prevé la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en noviembre de 2008.

- **ACTUACIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS:**

Los actos y plazos expuestos se realizan sin perjuicio de posibilitar la realización de un convenio urbanístico con los titulares afectados y que pudiera contemplar lo definido en el presente Programa de Actuación Urbanizadora como alternativa a la aplicación de las condiciones genéricas establecidas por la legislación vigente.

En correspondencia con el sistema de expropiación previsto se establecen los siguientes plazos de proyectos:

- Proyectos de Delimitación de las Unidades de Expropiación. Estos proyectos se formularán para su aprobación inicial en el plazo máximo de cuatro meses contados desde la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora, considerando su coincidencia con la entrega de la documentación referida al Proyecto de Reparcelación (septiembre de 2008).
- Relación de Bienes y Derechos. La Relación de Bienes y Derechos afectados por la expropiación deberá estar formulada para su aprobación inicial en el plazo máximo de cuatro meses contados desde la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora, considerando su coincidencia con la entrega de la documentación referida al Proyecto de Reparcelación (septiembre de 2008).
- Proyectos de Expropiación. Una vez realizados los documentos anteriores, la Administración podrá optar por el procedimiento de expropiación individualizada o de tasación conjunta. En el supuesto de tasación conjunta se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Expropiación, el cual deberá ser formulado para su aprobación inicial en el plazo máximo de un mes contado a partir de la aprobación definitiva de la Relación de Bienes y Derechos afectados por la expropiación (octubre de 2008)

- **INICIO OBRAS DE URBANIZACIÓN:**

Se prevé el inicio de las obras de urbanización en el plazo de dos meses contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación (enero de 2009).

3.7. PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

3.7.1. Descripción General

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

Las fases de trabajo previstas son las siguientes:

- **FASE 1:**

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

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

Se prevé el inicio de esta fase en el primer trimestre de 2009 y su finalización durante el cuarto trimestre de 2010, lo que representa un plazo máximo de 24 meses para la realización de la totalidad de las obras previstas en esta fase de trabajo.

- FASE 2:

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

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

Se prevé el inicio de esta fase durante el segundo trimestre de 2010, posibilitando así mismo el solape de la edificación con la urbanización prevista en la fase 1. Se prevé la finalización de esta fase durante el cuarto trimestre de 2011, lo que representa un plazo máximo de 24 meses para la totalidad de las obras definidas en esta fase de trabajo.

- FASE 3:

En esta fase se contempla la ejecución de los trabajos necesarios y referidos a la ordenación residencial a ubicar en la parte alta del ámbito. Se prevé la realización de los viarios de cumbre y de acceso a las parcelas residenciales, así como la urbanización y preparación de los espacios públicos, zonas verdes y parcelas dotacionales definidas.

Asimismo se contempla la edificación de las parcelas residenciales RU, a excepción de la ya contempladas en la fase 1.

Se prevé el inicio de esta fase durante el primer trimestre de 2011 y su finalización durante el segundo trimestre de 2012, lo que representa un plazo máximo de 18 meses para la totalidad de las obras definidas en esta fase de trabajo.

Asimismo, y caso de considerarse conveniente, esta fase podría iniciarse durante el segundo trimestre de 2010 haciendo coincidir el inicio de la construcción de esta fase con el final de la fase 1, y con el inicio de la fase 2 y respetando en todo caso los plazos programados.

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

- DESCRIPCIÓN FASE 1.-

Primer Trimestre 2009

- **Fase 1.1**

- * Ejecución de los derribos de las edificaciones residenciales actualmente sitas en las parcelas 4 y 5. Se prevé el realojo transitorio en edificación externa de los ocupantes de estas dos viviendas.
- * Solicitud de licencia e inicio de la construcción de las edificaciones destinadas a los realojos definitivos. Se prevé la construcción de al menos cinco viviendas ubicadas en tres edificios bifamiliares localizados en las parcelas residenciales RU-1 y RU-9.

- * Conexión de los desvíos definitivos de las conducciones de abastecimiento de agua y canalización de energía eléctrica.
 - * Excavación de las parcelas RP-A1 y RP-B1. Relleno vaguada junto a RP-B1.
 - * Desvío tubería Ø 500 mm de abastecimiento de agua de alta presión.
 - * Configuración plataforma del Eje 1 desde la rotonda en la intersección avenida Elizatxo con la calle Gobaraginen hasta la rotonda de Oinaurre.
 - * Canalización de los servicios por el Eje 1.
- **Fase 1.2**
- * Solicitud de licencia e inicio de construcción de los edificios residenciales sitos en las parcelas RP-A1 (62 viviendas en régimen de protección oficial) y RP-B1 (32 viviendas en régimen de promoción libre).
 - * Excavación y conformado de la plataforma del Eje 3, de Oeste a Este hasta la zona donde actualmente existen las conducciones generales de abastecimiento y parcelas RU-1 y RU-9.
 - * Excavación y conformación del primer tramo del Eje 2.
 - * Ejecución del muro anclado del Eje 2.
 - * Excavación y relleno de las parcelas RP-A2 a la RP-A6, RP-B2, y de la RD-1 a la RD-3, conformación de la plataforma del Eje 4.

Segundo Trimestre 2009

- **Fase 1.3**
- * Ejecución de las infraestructuras necesarias y urbanización prevista para la Avenida de Elizatxo, incluso ejecución de la rotonda de intersección con la calle Gobaraginen y realización de acuerdos con la urbanización existente.
 - * El tramo de este viario localizado al oeste de la rotonda, y no incluido en esta fase de la actuación se prevé sea urbanizado por el Ayuntamiento.
 - * Final excavación y conformado del Eje 3 y canalización de servicios.
 - * By-pass de las conducciones de abastecimiento de agua Ø 300 mm y de agua bruta Ø 300 mm. en el Eje 2
 - * Finalización de los trabajos de conformación de la plataforma del Eje 2.
 - * Conexión definitiva de servicios. Abastecimiento de agua, las dos conducciones antes mencionadas y soterramiento definitivo de la línea de alta tensión de energía eléctrica.

Cuarto Trimestre 2009

- **Fase 1.4**

- * Acabado superficial y urbanización del viario principal de acceso, incluso segunda rotonda de distribución, así acabado superficial del suelo definido como reserva y destinado a la posible prolongación sur de este viario. Se prevé asimismo la adecuación del entorno y parcela del edificio consolidado y ubicado en la parcela RU-18 (posibilidad de albergar un máximo de 3 viviendas)
- * Excavación de las parcelas RU-2 a RU-8 y de la RU-10 a RU-16 y del Eje 7.

Segundo Trimestre 2010

- **Final Fase 1**

- * Se han ejecutado la totalidad de las obras de infraestructuras y urbanización definidas, la construcción de las viviendas destinadas a los realojos definitivos, así como las viviendas previstas en las parcelas RP-A1 (62 viviendas en régimen de protección oficial) y RP-B1 (32 viviendas en régimen de promoción libre).

• DESCRIPCIÓN FASE 2.

Cuarto Trimestre 2009

- **Fase 2.1**

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

Cuarto Trimestre 2010

- **Final Fase 1**

- **Fase 2.2**

- * Realojos definitivos de los ocupantes de las edificaciones sitas en las parcelas 4 y 5 (finalizan los realojos transitorios) así como de los ocupantes de las edificaciones sitas en las parcelas 17 y 19. Estos realojos se realizarán en las parcelas RU-1 y RU-9 destinadas a las construcción de tres edificios bifamiliares.
- * Ejecución de los derribos de las edificaciones residenciales actualmente sitas en las parcelas 17 y 19.
- * Ejecución de las infraestructuras y urbanización del tramo prolongación del Eje 3 de conexión con la calle Belitz, así como ejecución del acceso viario a la calle Zapatainzabala.

- **Fase 2.3**

- * Ejecución de las infraestructuras necesarias y urbanización del viario prolongación de la calle Piketazaharra, así como de los pasos peatonales públicos y ortogonales a este viario. Se prevé igualmente la ejecución de las zonas verdes de articulación con la Avenida de Elizatxo, así como la ejecución de la zona verde localizada al oeste del ámbito.
- * Edificación de las parcelas dotacionales previstas e incluidas en esta fase (equipamiento escolar público, sociocultural público y escolar privado). Se prevé asimismo la ejecución de la zona verde localizada al sur del ámbito y prevista como articulación con la zona industrial de Arretxe-Ugalde.

Cuarto Trimestre 2011

- **Final Fase 2**

- * Se han realizado los realojos definitivos, ejecutado la totalidad de las obras de infraestructuras y urbanización definidas, realizado la construcción en las parcelas dotacionales. Asimismo se ha procedido a la construcción de un total de 238 viviendas en régimen de protección oficial y 16 régimen de promoción libre.

• DESCRIPCIÓN FASE 3

- * Esta fase, y aunque se ha previsto se inicie en el primer trimestre de 2011, caso de considerarse conveniente podría iniciarse un año antes (primer trimestre de 2010), haciendo coincidir el inicio de la urbanización de esta fase con el final de la fase 1, y respetando en todo caso los plazos parciales establecidos para esta fase 3.

Primer Trimestre 2011

- **Fase 3.1**

- * Solicitud de licencia e inicio de construcción de los edificios residenciales sitos en las parcelas RU-2 a RU-8 y RU-10 a RU-16. Se prevé la construcción de un total de 38 viviendas en régimen de promoción libre.

Segundo Trimestre 2011

- **Final Fase 2**

- **Fase 3.2**

- * Ejecución de las infraestructuras y urbanización de los viarios de distribución de las parcelas residenciales, así como de los espacios públicos previstos.
- * Edificación de las parcelas dotacionales previstas e incluidas en esta fase (equipamiento deportivo público y privado). Se prevé asimismo la ejecución de la zona verde localizada junto a estos equipamientos.

Se acompaña a continuación una tabla resumen de la programación definida:

Año	Trimestre	Fase 1	Fase 2	Fase 3
2009	1º	Fase 1.1: - Derribos parcelas 4 y 5 - Realojos temporales - Desvíos infraestructuras - Edificios para realojos - Excavación parcelas RP-A1 y RP-B1. -Excavación Eje 1 Fase 1.2: - Inicio construcción en parcelas RP-A1 y RP-B1 - Inicio excavación Eje 3 y Eje 2 -Comienzo ejecución muro anclado Eje 2. -Comienzo excavación y relleno parcelas RP-A2 a RP-A6, RP-B2 y RD-1 a RD-3.		
	2º	Fase 1.3: - Urban. Avenida Elizatxo		
	3º			
	4º	Fase 1.4: - Viario principal acceso - Viario conexión c/Belitz - Inicio excavación parcelas RU-2 a RU-8, RU-10 a RU-16 y Eje 7		
2010	1º			
	2º		Fase 2.1: - Inicio construcción en parcelas residenciales	
	3º			
	4º	Final Fase 1	Fase 2.2: - Derribos parc. 17 y 19 - Realojos definitivos - Conexión c/Belitz Fase 2.3: - Viario Piketazaharra - Espacios públicos - Parcelas dotacionales	

2011	1º			Fase 3.1: - Inicio construcción en parcelas residenciales
	2º			Fase 3.2: - Viarios distribución - Espacios públicos - Parcelas dotacionales
	3º			
	4º		Final Fase 2	
2012	1º			
	2º			Final Fase 3

3.8. CESIONES AL AYUNTAMIENTO Y FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente y referido a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización.

La localización de este porcentaje de cesión correspondiente al Ayuntamiento, el cual se deberá adaptar a lo establecido en la legislación vigente o cualquiera que la sustituya, se realizará en las parcelas definidas como RB-A "Residencial colectiva en parcela (VPO)".

La distribución del aprovechamiento lucrativo y las cargas urbanísticas resultantes de la Unidad de Ejecución 620100 "Oinaurre", será adjudicado a los titulares de los terrenos y bienes incluidos, una vez descontado lo establecido respecto al porcentaje de cesión gratuita municipal y lo referido a los realojos previstos.

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

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

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

La conservación de la urbanización implica el mantenimiento de viales, aceras, servicios de infraestructuras y mobiliario urbano, el tratamiento de las zonas verdes y la puesta en uso del

alumbrado desde las primeras ocupaciones de viviendas hasta la recepción provisional de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

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

Una vez subsanadas las deficiencias y transcurrido el período de un año desde la recepción provisional se procederá a la recepción definitiva de las obras.

Si efectuado el ofrecimiento formal de cesión de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento, éste no acepta la recepción en los plazos establecidos, se entenderá que el Ayuntamiento recibe la obra de urbanización a todos los efectos y se hará cargo del mantenimiento de la urbanización de los espacios de dominio y uso público.

4. DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS

Se remite al Documento B: Anteproyecto de Urbanización.

2008ko martxoa, Donostia - San Sebastián, Marzo de 2008

Ignacio Iturbe, Arquitecto

Patxi Gastaminza , Arquitecto

José María Abad, Abogado

Jabier Bereziartua, Bide, Ubide, Portu Inj.

DOCUMENTO B:
ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

ÍNDICE:

1. CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN	2
2. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO ACTUAL	2
2.1. DATOS GEOGRÁFICOS	2
2.2. TOPOGRAFÍA, SUPERFICIE Y LINDEROS	2
2.3. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS	2
2.4. DESARROLLO URBANO EXISTENTE	3
3. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	5
3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS Y DEL PROCESO DE EJECUCIÓN	5
3.2. DEMOLICIONES Y DERRIBOS	6
3.3. MOVIMIENTO DE TIERRAS GENERAL	7
3.4. ESTRUCTURAS Y OBRAS DE FÁBRICA	8
3.5. RED VIARIA	10
3.6. REDES DE SERVICIOS URBANOS	10
3.7. PAVIMENTACIÓN Y ELEMENTOS DE OBRA EN CAMINOS Y ESPACIOS PEATONALES	14
3.8. MOBILIARIO URBANO	15
3.9. JARDINERÍA	15
4. PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS	15
5. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS	15

1. CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

En cuanto a su estructura y contenido, el proyecto se divide en los siguientes apartados:

- MEMORIA DESCRIPTIVA (incluida en este apartado).
- PLANOS, apartado III del Documento C: Planos.
- RESUMEN DEL PRESUPUESTO

2. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO ACTUAL

2.1. DATOS GEOGRÁFICOS

El proyecto se ubica en el municipio de Irun, en Gipuzkoa, concretamente en la zona urbanizable definida en el P.G.O.U. de Irun como Ambito "6.2.01 Oinaurre".

2.2. TOPOGRAFÍA, SUPERFICIE Y LINDEROS

El ámbito objeto del presente anteproyecto se localiza al sur de la ciudad de Irún, en un terreno de ladera delimitado al Norte por la Avenida de Elizatxo, al Sur por la Autopista A-8, al Este por la zona residencial de Lapice y al Oeste por la zona industrial de Arretxe Ugalde. Presenta una superficie de 122.114,74 m²

Esta ladera desciende de Sur a Norte desde una cota aproximada de coronación de +75,00 metros, hasta la zona baja localizada en torno a la Avenida de Elizatxo. Esta avenida, que define el límite Sur del ámbito, en la actualidad se desarrolla igualmente en pendiente y presenta un punto alto en torno a la cota +47,00 localizado en la confluencia con la calle Gobaraginen, y un descenso hacia ambos lados, con cota +40,00 en el extremo este y cota +45,00 es el extremo oeste.

Asimismo, al Este del ámbito y junto a la zona residencial de Lapice existe una zona de vaguada con una fuerte pendiente que se desarrolla de Sur a Norte. Igualmente, y junto a la zona industrial de Arretxe Ugalde, existe una ladera con fuerte pendiente y con caída hacia el Oeste.

Por lo tanto, el terreno actual presenta una zona baja de suave pendiente y apoyada en la Avenida de Elizatxo, una zona, prolongación de ésta, de mayor pendiente y que se desarrolla hasta la coronación, y en los extremos dos zonas de fuerte pendiente que delimitan claramente el terreno adecuado para el futuro asentamiento residencial.

2.3. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS

El estudio geotécnico del terreno incluido en la delimitación del área, se encuentra en proceso de elaboración en el momento de redacción del presente Anteproyecto de Urbanización por lo se presenta un extracto del informe previo realizado por la empresa Euroestudios, y suscrito por los técnicos de esta empresa Juan Ignacio Rodríguez Avial y Andoni Alkorta, en el que se exponen unas conclusiones geotécnicas preliminares sobre el ámbito de "Oinaurre", así como una orientación sobre la investigación que será oportuno realizar en este ámbito con el objeto de asegurar la correcta definición de las características del terreno:

- RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DE LA ZONA

En base a la información consultada de diversos trabajos realizados por **EUROESTUDIOS S.A.** en la zona como son "PROYECTO Y OBRA DE LA AUTOPISTA A-8", "ESTUDIO GEOTÉCNICO PARA LA CIMENTACIÓN DEL DEPOSITO DE AGUA"; "ESTUDIO Y ASISTENCIA GEOTÉCNICA PARA EL ENLACE DE VENTAS DE IRUN", y los recorridos de campo efectuados en la zona a urbanizar, se tiene un conocimiento global de las características geotécnicas.

La urbanización proyectada se sitúa en una ladera de suave pendiente (5° a 12°) situada entre la antigua carretera de acceso a Irún y la coronación de la autopista. Al E. limita con la "Ciudad Jardín", al N. con la carretera de acceso a Irún, al S. con la autopista y al W. por un polígono industrial.

El espesor de suelos previsto es reducido, de 1 a 3 m. Se trata de suelos coluviales y residuales de composición arcillosa y elevado contenido en humedad. El macizo rocoso está formado por una alternancia centimétrica de areniscas, calizas arcillosas y calizas pertenecientes al Flysch detrítico calcáreo del Cretácico Superior. El macizo rocoso presenta un espesor de roca alterada en grado IV-V de hasta 10 m de potencia, cuyo comportamiento geomecánico corresponde a una arcilla saturada.

La estructura del macizo rocoso es variable al estar los estratos replegados pero predominando las zonas con estratificación paralela a la ladera y buzamiento hacia el N.

- ACTUACIONES PREVISTAS EN LA URBANIZACIÓN RECOMENDADA

Por un lado hay que mencionar las actuaciones previstas que son:

- Vial perimetral a la urbanización que su mayor parte discurre en desmante con alturas variables de 2 a 5 m.
- Camino de servicio por el borde del polígono industrial. En la práctica totalidad discurre en relleno a media ladera y contempla la realización de un viaducto sobre la autopista en el tránsito desmante-relleno.
- Ocho filas de edificios en disposición paralela a la ladera con tres viales de urbanización. En las cuatro filas superiores la cota de urbanización se sitúa de 1 a 7 m por debajo del terreno natural; y las cuatro filas de edificios del lado inferior, la cota de urbanización se sitúa varios metros por encima del terreno natural.

- CONCLUSIONES

- **Materiales:** la totalidad de los materiales excavados serán de composición arcillosa con humedades entre 15 y 30%, es decir, entre 10 y 20% por encima de la óptima por lo que únicamente se podrán emplear en rellenos especiales (tipo sándwich, etc.)
- **Cimentaciones:** los edificios proyectados se podrán cimentar en roca meteorizada siendo la carga admisible del terreno muy baja, 1.5 a 2.5 Kg/cm². El viaducto previsto en principio no se descarta la posibilidad de cimentación directa a roca a cargas muy bajas pero debido a la mala calidad de la roca y la posible existencia de rellenos, requerirá un estudio específico en cada apoyo.

- INVESTIGACIÓN PREVISTA

Para La redacción del Proyecto de Urbanización será necesario realizar una investigación que como mínimo debería de contemplar:

- **CARTOGRAFÍA GEOLÓGICA A ESCALA 1/500**
- **12 CALICATAS** con toma de muestras y datos estructurales del macizo rocoso
- **ENSAYOS DE LABORATORIO SISTEMÁTICOS** para los distintos materiales y para cada sector: Ensayos de identificación, Proctor y CBR.
- **UN SONDEO MECÁNICO A ROTACIÓN** en cada apoyo del viaducto sobre la autopista.

2.4. DESARROLLO URBANO EXISTENTE

2.4.1. Descripción general del estado actual

En la actualidad el terreno incluido en el ámbito objeto del presente documento tiene una estructura parcelaria rural. En tres de las parcelas privadas existen un total de cuatro edificaciones tipo caserío, que alojan un total de seis viviendas, y que compatibilizan el uso residencial con zonas de espacio libre vinculadas a estas edificaciones, así como con pequeñas explotaciones agropecuarias tipo huerto.

El área objeto del presente documento presenta en la actualidad una estructura rural, y por lo tanto las infraestructuras existentes se corresponden con el carácter de este suelo, haciendo necesario dotar al territorio de las infraestructuras e instalaciones necesarias para asegurar el funcionamiento urbano del mismo.

Asimismo, en este ámbito se encuentran localizadas una serie de infraestructuras de servicios generales, como son las redes de distribución de agua y suministro de energía eléctrica de relevancia que se describirán en el siguiente punto.

2.4.2. Infraestructuras de servicios urbanos

- DISTRIBUCIÓN DE AGUA

En la parte alta del ámbito, en la cota +62,00 se localiza el depósito de Iparragirre-Bajo. Este depósito tiene una capacidad de 6.500 m³ y está construido de forma rectangular con unas dimensiones de 45,83 metros de largo por 30,85 metros de ancho. Está dividido en dos cámaras mediante un muro central y la altura máxima del agua es de 5,00 metros.

Junto al depósito se encuentra la caseta de bombeo para elevar el agua bruta procedente de la captación de Jaizkibel hasta la ETAP.

A través de la zona Este del Ámbito discurre una tubería, de Sur a Norte, de alta presión de diámetro Ø 500 mm que da servicio al municipio de Hondarribia. Dicha tubería cruza la avenida Elizatxo y se adentra en la calle Gobaraginen.

Asimismo, y por el camino que actualmente discurre por la parte central del ámbito y que conecta con la parte alta del barrio de Lapitze se localiza de la tubería de fibrocemento de Ø 300mm de traída de agua bruta desde la captación de Jaizkibel que pasa por la caseta de bombeo donde el agua es impulsada a través de otra tubería de Ø 300 mm de fundición hasta la ETAP. Igualmente y, en paralelo a esta tubería, discurre la tubería de distribución Ø 300mm procedente del depósito Iparragirre Alto que da servicio a distintos barrios de Irún. Desde el depósito situado en el Ámbito, Iparragirre Bajo, parte otra conducción de distribución de Ø 400mm que discurre paralela a las tuberías antes mencionadas.

- DRENAJE Y SANEAMIENTO

El drenaje natural de la ladera es hacia la Avenida Elizatxo. No existe ninguna infraestructura de saneamiento y drenaje dentro del Ámbito.

- GAS

No existe ninguna canalización de gas en todo el Ámbito. La canalización de gas existente más cercana al Área se encuentra en la calle Auzolan.

- ENERGÍA ELÉCTRICA

Respecto de la red de energía eléctrica, al suroeste del ámbito, y junto al ámbito colindante de Arretxe Ugalde, cruza una línea aérea que desde la Subestación Central situada en el barrio de Anaka distribuye a la estación de transformación y distribución situada en el barrio de Larreaundi.

Asimismo, en la parte central del ámbito y localizadas junto al camino que accede a la parte alta, existen tres torretas metálicas que suministran energía eléctrica a los diferentes transformadores de distribución, y conectan directamente con otra torreta localizada en la calle Gobaraginen, al sur de la futura glorieta viaria a localizar en la avenida Elizatxo

- TELECOMUNICACIONES

Actualmente solo en el Ámbito sólo se adentra la red de una de las dos compañías de telecomunicaciones principales. Dicha línea da servicio al caserío Alaitriste.

2.4.3. Patrimonio arqueológico

La Casa-torre de Alatrística tiene la consideración de Zona de Presunción Arqueológica, siéndole de aplicación la protección que le otorga el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco y las obligaciones derivadas de ello.

Sera necesario con carácter previo a las obras la elaboración de un Estudio Arqueológico

3. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS Y DEL PROCESO DE EJECUCIÓN

El objeto de los trabajos a realizar es la conformación de las plataformas en la que se ubicarán las futuras edificaciones, así como la construcción del arranque de la futura variante Sur de Irun incluyendo las dos rotondas y de los viales de distribución y acceso a las viviendas proyectadas.

Para ello en una primera etapa se comenzaría con la intercepción y desvío de las conducciones de abastecimiento de agua que cruzan el ámbito en dirección Norte Sur y de la conducción de abastecimiento de agua en alta presión que abastece a Hondarribia y que discurre al Este del ámbito.

Es necesaria la excavación de las parcelas RP-A1 y RP-B1 así como del eje 5 y la conformación de su plataforma, y la ejecución del relleno de la vaguada junto a la parcela RP-B1 para proceder al desvío de la tubería de Ø 500 mm de alta presión.

Una vez realizado el desvío comienzan los trabajos de excavación de la huella del Eje1, incluyendo las dos rotondas, y la conformación de la plataforma y a medida que se avance se colocarán servicios, incluidos los paquetes principales de aguas y canalización de energía eléctrica de alta tensión.

Cuando la excavación llegue a afectar a la tubería de Ø 400 que viene del depósito de Iparragirre Bajo, se realiza el empalme de la nueva tubería que discurre por el Eje 1 con el depósito y se prosiguen con los trabajos de excavación.

El siguiente obstáculo que se encuentra la excavación del eje 2 es el cruce de las tuberías de entrada y salida a la caseta de bombeo de la tubería de 300 de agua bruta. Se conecta con la caseta de bombeo, solamente de entrada la nueva tubería que sustituye a la anterior. Se mantiene la de salida, por lo que queda un mogote sin excavar.

Se realizan los by-passes de las tuberías de salida de la caseta de bombeo de agua bruta y de la tubería que viene del depósito de Iparragirre Alto. Una vez realizados los by-passes se pueden acometer los trabajos de excavación desde el otro lado del mogote he ir metiendo los servicios hasta llegar al montículo. Por último se conecta definitivamente los tubos en el mogote y se elimina el by-pass.

Para poder acometer las excavaciones de la parte alta se tiene que ejecutar el muro 1 anclado cercana a la torre de alta tensión. Este muro puede empezar a ejecutarse a la vez que la excavación de la huella del Eje 1.

Al igual que el muro 1, puede comenzarse la excavación del eje 3 en dirección Este a Oeste hasta llegar al paquete de tuberías de abastecimiento de agua existentes. Según avancen los trabajos de excavación del Eje 1 se irán metiendo los paquetes de servicios en el vial. Una vez estén en funcionamiento los tramos de tubería de abastecimiento de agua que discurren por el Boulevard se podrán eliminar los tramos que cruzan el futuro Eje 3 y continuar con los trabajos de excavación y disposición de servicios en el eje 3 hasta su final en el encuentro con el Eje 1.

Es condición necesaria que el eje 3 esté ejecutado para que las parcelas RU-1 y RU-9 destinados a los realojos puedan ponerse en funcionamiento. Realizados los realojos se podrán ejecutar los trabajos de urbanización de la prolongación del Eje 3 conexión con la calle Belitz.

Una vez desviadas las conducciones de agua generales y realizado el soterramiento de la línea de alta tensión se podrá proceder a la excavación de las parcelas RP-A2 a RP-A6, RP-B2 y de la RD-1 a la RD-3 así como la conformación del Eje 4.

Por último, paralelamente a los acabados superficiales, se coloca el mobiliario urbano y se realizan los distintos trabajos de jardinería.

3.2. DEMOLICIONES Y DERRIBOS

3.2.1. Descripción general de los edificios y elementos a derribar

Existen en el Ámbito de Oinaurre objeto de estudio cuatro edificios destinados a vivienda, así como varias casetas y chabolas que se representan en el plano de demoliciones y derribos. Todos ellos están declarados fuera de ordenación por el vigente Planamiento urbanístico, excepto las edificaciones sitas en las parcelas 7 y 11. Así mismo, también se hallan en la zona diversos caminos y viales a demoler.

Las edificaciones existentes se localizan en las parcelas 4, 5, 7 y 11 definidas en el plano de parcelario correspondiente.

En las parcelas 4 y 5 se localizan dos edificaciones a derribar. Ambas con un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta. La edificación localizada en la parcela 4 se denomina Arrabateenea Berri. La edificación localizada en la parcela 5, de mayor ocupación, se denomina caserío Arrabateenea. Cada una de estas edificaciones alberga una vivienda.

Las parcelas propiedad del Ayuntamiento se encuentran en la actualidad totalmente ocupadas por pequeños huertos que se han ido delimitando con materiales de deshecho. Este proceso de ocupación se produce de una manera intensiva y con delimitaciones de menor superficie en la parte baja de la ladera, junto a la Avenida de Elizatxo, y en cambio esta delimitación es de mayor superficie en la parte alta de la ladera.

3.2.2. Tratamiento de los materiales de deshecho

La mayor parte de los materiales que se producirán en el derribo serán "escombros de obra" habituales, compuestos por restos de material de albañilería -piedra, ladrillo, mortero, hormigón en masa- así como,, madera de estructuras y carpinterías, hormigón armado, conducciones de hierro y cobre, cableado de cobre de instalaciones, etc.

Dichos materiales se separarán en lo posible para su procesado, destrucción, ó, posterior reutilización.

Así, se pueden distinguir, madera, albañilería en general, elementos metálicos, hormigón armado (del cual separarán las armaduras) elementos plásticos, etc.

El método de eliminación a utilizar será diferente en cada caso, ajustado al tipo de material. Recibirán un tratamiento específico aquellos materiales que actualmente están prohibidos para el uso constructivo -paneles de tipo fibrocemento, láminas con componentes de amianto, conducciones de plomo, etc. en los que será obligatorio su traslado a vertederos especiales.

3.3. MOVIMIENTO DE TIERRAS GENERAL

Se considera dentro de esta actividad el replanteo inicial de la obra, que tiene como fin la delimitación de la misma y la comprobación de la viabilidad in situ, de forma que se puedan empezar los trabajos con la seguridad de que no aparecerán problemas geométricos importantes durante su posterior ejecución.

El movimiento de tierras incluye las demoliciones, despeje y desbroce del terreno, las excavaciones tanto de terrenos adecuados como inadecuados, la ejecución de los terraplenes, desmontes y la ejecución de la explanada, así como el transporte de los préstamos hasta su lugar de utilización en caso de ser necesarios, y el transporte del material inadecuado y el sobrante a vertedero apropiado.

Esta actividad, teniendo en cuenta las condiciones topográficas actuales y la ordenación del Proyecto, se considera unida a la ejecución de los muros de escollera, necesarios para conformar la plataforma del vial de conexión de la calle Belitz y la plataforma de la parcela RU-1, del muro anclado en la zona Sur del ámbito junto al Eje 2 y de los distintos muros ménsula.

Dadas las características del tipo de roca a excavar, roca meteorizada y suelo aluvial, se emplearán métodos mecánicos tanto con cazo como con martillo.

En cuanto a los rellenos, será preciso excavar bermas de apoyo en sentido longitudinal de la pendiente siempre que esta supere el 10 %.

El volumen de material necesario para la construcción de dichos rellenos extraído de la excavación en la propia obra deberá reunir las condiciones necesarias, para que, en cada caso, en función de la calidad de los diferentes materiales de excavación obtenidos, los elementos del terraplén -núcleo, espaldón, coronación- alcancen las especificaciones establecidas en el Pliego de Condiciones del Proyecto. Así como el material de préstamo o cantera en el caso de que el material extraído de la propia obra no cumpliera estas especificaciones o fuese un volumen insuficiente.

El volumen aproximado, medido sobre perfil, de excavación necesario para conformación de las plataformas de urbanización, no se consideran los movimientos de tierra debidos a la excavación de los vasos de sótano, que se excavarían a cota cero de urbanización, es de 225.000 m³ más un saneo estimado en 40.000 m³, a falta de una mayor precisión que proporcionará el Estudio Geotécnico. Por lo tanto, el volumen total de excavación se estima en 265.000 m³.

Los rellenos necesarios sobre perfil son, aproximadamente, unos 85.000 m³ más el saneo a realizar, estimado en 40.000 m³, por lo serían unos 125.000 m³ totales de relleno.

Dichas cifras arrojan un volumen aproximado de material a trasladar a vertedero, medido sobre perfil, de 140.000 m³.

En fase de redacción del Proyecto de Urbanización, y una vez se disponga del Estudio Geotécnico se precisará dicha cifra aplicando los coeficientes de esponjamiento y compactación en función del material.

3.4. ESTRUCTURAS Y OBRAS DE FÁBRICA

Para la configuración de las plataformas de edificación, y de los distintos viales y caminos que comprenden la urbanización del Ámbito de Oinaurre en Irun, se proyecta la disposición de varios muros y obras de fábrica.

Las medidas de sostenimiento y contención adoptadas serán de una u otra tipología dependiendo del desnivel de tierras a salvar, de las limitaciones físicas que ofrezca la zona a sujetar en cuestión, del espacio disponible, de los empujes potenciales y del estado geotécnico de la franja de terreno a contener y del terreno de cimentación sobre el que se asentarán.

A continuación se presentan los diferentes muros con que nos encontramos, y las tipologías con que se han proyectado:

- Muro 1: muro anclado en el Eje 2
- Muro 2: muro de escollera hormigonada en el límite Sur del eje 3, en el tramo de conexión a la calle Belitz, situado más al Este.
- Muros 3: muro de escollera hormigonada en el límite Sur del eje 3, en el tramo de conexión a la calle Belitz, situado más al Oeste.
- Muro 4: muro de escollera hormigonada perimetral a la parcela RU-1
- Muro 5: muro ménsula en las escaleras junto a la dotación deportiva.
- Muro 6: muro perimetral a la parcela RU-17 cuya edificación se consolida.
- Muro 7: muro escollera hormigonada en parcela RU-18.
- Muro 8: muro ménsula parcela colegio consolidado.

3.4.1. Muro 1: muro anclado

Se trata de un muro anclado de hormigón armado situado en el Eje 2 al Sur del Ámbito.

Su longitud es de 80,5 metros y una altura casi constante de 4 m. Su superficie aproximada es de 232 m².

A falta del estudio geotécnico se desconocen los datos necesarios para su cálculo en esta fase de la redacción.

3.4.2. Muro 2 y muro 3: muros de escollera hormigonada

Situados al Sur de la plataforma de prolongación del Eje 3 que resulta ser la conexión con la calle Belitz, y necesarios para conformar dicha plataforma de vial.

Sus descripciones geométricas son las siguientes: el muro 2 tiene una longitud de 31,6 m, una altura máxima vista de 3,40 m. y una superficie vista aproximada de 65 m² mientras que la longitud del muro 3 es de 24,70 m., la altura máxima vista de 4,85 m. y la superficie vista 50,79 m².

Ambos muros tienen una pendiente de intradós de 1H:5V siendo el trasdós vertical.

La cimentación de ambas escolleras será de 3 m. Estas escolleras se proyectan con 70 % de su volumen de piedra de escollera de peso superior a los 750 kg., y un 30 % de hormigón HM-20.

Nota: La definición de estos muros podrá variar en función de la configuración definitiva de las parcelas de acuerdo con sus propietarios

3.4.3. Muro 4: muro de escollera hormigonada

Se trata de un muro de escollera hormigonada que adopta un trazado en forma de Z en planta. El muro es necesario para la conformación de la parcela RU-1 y la prolongación del Eje 3 conexión calle Belitz, en el lado Norte.

Tiene una longitud total de 115,83 m. y una altura máxima vista de 9,75 m. La superficie vista alcanza los 747,6 m².

La pendiente del intradós será 1H:5V siendo el trasdós vertical.

La cimentación del muro será de 3 metros de profundidad Esta escollera se proyecta con 70 % de su volumen de piedra de escollera de peso superior a los 750 kg., y un 30 % de hormigón HM-20.

Nota: La definición de estos muros podrá variar en función de la configuración definitiva de las parcelas de acuerdo con sus propietarios

3.4.4. Muro 5: muro ménsula

Se plantea un muro ménsula de hormigón armado para crear la plataforma de las escaleras que dan acceso a la zona deportiva.

Su longitud casi alcanza los 37 m. en el arranque, en los primeros 10 m., tiene una altura vista de 6 m. que corresponde a la altura máxima de muro y posteriormente va reduciendo este valor hasta los 3m. Su superficie es de 90 m² aproximadamente.

3.4.5. Muro 6: muro ménsula

Se plantea un muro ménsula de hormigón armado para salvar las diferencias de cota que se crean entre la parcela RU-17 en la que se consolida la edificación actualmente existente con las plataformas de las unidades proyectadas en la nueva ordenación, la del Eje 4, escaleras peatonales y la zona ajardinada al Norte de la parcela.

Tiene una longitud total de 117,26 m. La altura máxima vista alcanza los 4 m. y una superficie vista aproximada de 325 m².

3.4.6. Muro 7: muro de escollera hormigonada

Se plantea un muro de escollera hormigonada para salvar la diferencia de cota entre la plataforma del Eje 1 y la rotonda de Oinaurre con la parcela RU-18 que se consolida.

Las características geométricas del muro son las siguientes: longitud total 41,32 m, altura máxima vista 3,00 m. y una superficie aproximada de 155 m².

La pendiente del intradós es de 1H:5V siendo el trasdós vertical.

Esta escollera se proyecta con 70 % de su volumen de piedra de escollera de peso superior a los 750 kg., y un 30 % de hormigón HM-20.

3.4.7. Muro 8: muro ménsula

Se plantea un muro ménsula para salvar la diferencia de cota entre la plataforma de las escaleras públicas y la parcela del colegio privado existente fuera de ámbito.

El muro tiene una longitud aproximada de 32 m. y una altura máxima vista de 4,30 m. siendo la superficie vista aproximadamente de 85 m².

3.5. RED VIARIA

3.5.1. Afirmado y pavimentación de viales rodados

En cuanto a la pavimentación de los nuevos viales se diferencia el Eje 1 del resto de los viales de distribución ya que el IMD de vehículos pesados del primer vial será considerablemente mayor ya que formará parte de una red viaria de rango superior. El paquete de firmes del citado Eje 1 será igual al diseñado en el Proyecto de Glorieta del Ámbito 1.3.03.Elizatzko-Porcelanas y Desdoblamiento de la Avenida Elizatzko, Tramo Entre Futuras Glorietas de Oinaurre y Porcelanas, redactado por Narciso Iglesias de Endara Ingenieros Asociados S.L.

- RESTO DE VIALES
 - 50 cm. de explanada mejorada de suelo seleccionado
 - 30 cm. de base de zahorra artificial
 - 10 cm. de mezcla bituminosa.
 - 5 cm. G20 en base
 - 5cm. D12 en capa rodadura

3.6. REDES DE SERVICIOS URBANOS

3.6.1. Red de drenaje

- RED EXISTENTE

No existe red de drenaje de aguas pluviales como tal dentro de la delimitación del Sector. La red existente discurre por la calle Auzolan, siendo de carácter unitario.

- RED PROPUESTA

La red de saneamiento de aguas pluviales diseñada entrega las aguas de escorrentía de la urbanización en tres puntos distintos por lo que se pueden distinguir tres subredes.

La mayor de ellas está formada por los ramales que discurren por el Eje 2, mitad Oeste del Eje 3, el Eje 1 y el Eje 5 recogiendo las aguas de las parcelas sitas en dichos ejes y de los propios viales. Finalmente las aguas se conducen mediante una bajante escalonada al arroyo Ugalde.

Las aguas del tramo Este del Eje 3 y de las parcelas residenciales y deportivas sitas en él discurren a través de la conducción proyectada en el vial de conexión de la calle Belitz, y a lo largo de esta última calle hasta la tubería de saneamiento de pluviales separativa existente cerca del cruce con la calle Piketazarra.

Por último el Eje 3 y las parcelas colindantes drenan hacia la conducción proyectada que discurre por la avenida Elizatxo hasta el pozo de hinca que existe en el cruce de la citada avenida con la calle Olagizon.

3.6.2. Red de saneamiento de aguas fecales

- RED EXISTENTE

No existe red de saneamiento de aguas fecales como tal dentro de la delimitación del Sector. La red existente discurre por la calle Auzolan, siendo de carácter unitario.

- RED PROPUESTA

La red de saneamiento propuesta para el Ámbito se divide en tres sub-áreas por motivos topográficos, ya que las aguas discurrirán por gravedad. Cada una de estas subredes vierte en distintos puntos de la red existente fuera del ámbito.

La primera subred recoge las aguas de las edificaciones sitas al Oeste del eje 1, el boulevard, el agua procedente de las parcelas RU-2 hasta la RU-6 y de la RU-10 hasta la RU-16 situadas en la zona más al Sur del Ámbito, así como de las parcelas RD-1 y RD-2 sitas en el centro del Área de actuación.

Esta primera subred vierte sus aguas a la conducción de carácter unitario existente en la calle Auzolan para lo cual cruza la avenida Elizatxo en las inmediaciones de la rotonda Gobaraginen.

Las aguas residuales de las parcelas RD-3, RU-1 y de la RU-7 a la RU-9 así como de la parcela de equipamiento deportivo de carácter privado se conducen a través del nuevo vial de conexión de la calle Belitz, discurren a través de esta última calle hasta la conducción de saneamiento de fecales separativa existente cerca del cruce con la calle Piketazarra.

Por último, las aguas de las parcelas RP-A2 a RP-A5, RP-B2 y de la parcela RU-17 se evacuarán a través de una nueva conducción que discurre por la avenida Elizatxo hasta la hinca existente que cruza dicha avenida adentrándose en la calle Olagizon.

Todas las conducciones que conforman la red de saneamiento de aguas fecales son de P.V.C. de diámetro Ø 315 mm y discurren bajo acera.

3.6.3. Red de abastecimiento de agua

- RED EXISTENTE

En la parte alta del ámbito, en la cota +62,00 se localiza el depósito de Iparragirre-Bajo.

Junto al depósito se encuentra la caseta de bombeo para elevar el agua bruta procedente de la captación de Jaizkibel hasta la ETAP.

A través de la zona Este del Ámbito discurre una tubería, de Sur a Norte, de alta presión de diámetro Ø 500 mm que da servicio al municipio de Hondarribia. Dicha tubería cruza la avenida Elizatxo y se adentra en la calle Gobaraginen.

Asimismo, y por el camino que actualmente discurre por la parte central del ámbito y que conecta con la parte alta del barrio de Lapitze se localiza de la tubería de fibrocemento de Ø 300mm de traída de agua bruta desde la captación de Jaizkibel que pasa por la caseta de bombeo donde el agua es impulsada a través de otra tubería de Ø 300 mm de fundición hasta la Iguamente y, en paralelo a esta tubería, discurre la tubería de de distribución Ø 300 mm procedente del depósito Iparragirre Alto que da servicio a distintos barrios de Irún. Desde el depósito situado en el Ámbito, Iparragirre Bajo, parte otra conducción de distribución de Ø 400 mm que discurre paralela a las tuberías antes mencionadas.

En la calle Auzolan finaliza una tubería Ø 500 mm que también conduce agua bruta desde la captación de Jaizkibel.

- RED PROPUESTA

El diseño de la red de abastecimiento de agua se separa en dos partes claramente diferenciadas debido a la jerarquía de las conducciones. La primera se centra en el tratamiento de las conducciones de la red general que discurren por el Ámbito, la segunda, en la malla de distribución interior del Área que da servicio a las nuevas edificaciones.

Las conducciones de abastecimiento y de agua bruta que discurren actualmente por el único camino existente en el ámbito se interceptan en las inmediaciones de la rotonda de la avenida Elizatxo en la intersección con la calle Gobaraginen y se reconducen a través del nuevo Eje 1, el boulevard, en la zona central del área ajardinada que queda al Este y posteriormente por el Eje 2, hasta unirse de nuevo a las conducciones existentes siguiendo su trazado original. Esto se da con la tubería de Ø 400 mm de fundición procedente del depósito de Iparragirre Bajo, con la tubería de Ø 300 mm de fundición procedente del depósito de Iparragirre Alto y con la tubería de Ø 300 mm de fibrocemento que conduce agua bruta desde la captación de Jaizkibel.

Con un trazado paralelo a estas conducciones se prolongará la tubería de Ø 500mm procedente de la captación de Jaizkibel y que hoy día muere en las inmediaciones de la intersección de las calles Gobaraginen y Auzolan.

Por otro lado la conducción de Ø 500 mm de alta presión que da servicio al municipio de Hondarribia se desvía interceptándola en las inmediaciones de la rotonda de Gobaraginen, siendo su nuevo trazado por el Oeste del Ámbito y volviendo a conectarse con la conducción original en terreno rústico cerca del polígono Arretxe-Ugalde.

En cuanto a la malla de distribución interior, la tubería principal es de diámetro Ø 200 mm y discurre a través del Eje 3. Dicha tubería conecta la conducción de Ø 300 mm procedente de Iparragirre Alto con la tubería de Ø 200 mm que discurre por la calle Belitz.

A esta tubería de Ø 200 mm se conecta en dos puntos la malla de distribución formada por conducciones de Ø 150 mm.

3.6.4. Red de suministro de energía eléctrica

- RED EXISTENTE

Respecto de la red de energía eléctrica, al suroeste del ámbito, y junto al ámbito colindante de Arretxe Ugalde, cruza una línea aérea que desde la Subestación Central situada en el barrio de Anaka distribuye a la estación de transformación y distribución situada en el barrio de Larreaundi.

Asimismo, en la parte central del ámbito y localizadas junto al camino que accede a la parte alta, existen tres torretas metálicas que suministran energía eléctrica a los diferentes transformadores de distribución, y conectan directamente con otra torreta localizada en la calle Gobaraginen, al sur de la futura glorieta viaria a localizar en la avenida Elizatxo.

- RED PROYECTADA

La nueva red proyectada prevé el soterramiento de la línea de alta tensión aérea que actualmente cruza el ámbito en dirección Norte Sur. Se interceptaría en la intersección de la calle Gobaraginen con Auzolan y en el punto más elevado que se encuentra cerca del límite Sur del Sector. También se prevé el cambio de las dos torres metálicas situadas en dichos puntos y la retirada de la intermedia.

La infraestructura eléctrica para el suministro consistirá en la construcción y montaje de tres nuevos Centros de Transformación Doble Prefabricado soterrados, el primero de ellos situado al Norte de la parcela RU-17 (CT nº1), con dos máquinas de 630 kVA, y otros dos Centros de Transformación Sencillos (CT nº2 y CT nº 3), con una máquina de 630 kVA cada uno de ellos, canalizaciones y tendido de las redes de 13,2 KV y Baja Tensión.

El suministro de energía eléctrica al Sector se realizará en 13,2 kV.

3.6.5. Red de suministro de gas natural

- RED EXISTENTE

No existen conducciones de gas en el interior del Sector, para conectar la nueva red de gas a la existente se tiene que llegar con la primera a la calle Auzolan, cruzando la avenida Elizatxo.

- RED PROPUESTA

La red proyectada es de tipo ramificado. La conducción discurre por una sola acera a lo largo de los ejes principales. El diseño de la red a de consensuarse con la compañía suministradora, Naturgas.

La conducción de polietileno y de diámetro DN 63mm.

Las acometidas serán del mismo material y DN 32mm.

3.6.6. Red de telecomunicaciones

- RED EXISTENTE

Actualmente solo en el Ámbito sólo se adentra la red de una de las dos compañías de telecomunicaciones principales. Dicha línea da servicio al caserío Alaitriste.

- RED PROPUESTA

EL trazado se plantea común para las redes de telecomunicaciones de Euskaltel y Telefónica, excepto en aquellos tramos necesarios para la conexión a las redes existentes correspondientes de cada una de las compañías. Dichos puntos de conexión han de consensuarse con las correspondientes compañías así como el diseño del trazado.

Se trata de un diseño ramificado cuyo trazado discurre por acera proyectando al menos dos ICT-es por parcela.

Las canalizaciones serán en su totalidad subterráneas, a base de tubos de TPC de 125 mm de diámetro para la conducción de Euskaltel y tubos de PVC de 110 mm de diámetro para la conducción de Telefónica, agrupados en prismas de hormigón. El número de tubos en cada tramo se indica en los planos.

Las arquetas y cámaras de registro se ajustarán a los tipos homologados por Telefónica, empleándose concretamente el tipo D. Asimismo, en la red de Euskaltel, las arquetas serán las homologadas por dicha compañía, de acuerdo con las secciones tipo señaladas en los planos, concretamente el tipo H.

3.7. PAVIMENTACIÓN Y ELEMENTOS DE OBRA EN CAMINOS Y ESPACIOS PEATONALES

3.7.1. Diseño de la red peatonal

La red peatonal del área está compuesta por las aceras de los viales y una serie de caminos, pasos peatonales y viales de coexistencia con distintas características.

El eje 1, eje principal de la ordenación, discurre entre las dos rotondas planteadas presenta aceras peatonales de 5 m de anchura a ambos lados de la calzada. Una franja ajardinada de 10 m separa y protege al peatón del tráfico rodado que únicamente se ve interrumpido para acceder a los pasos peatonales.

El eje 2 nace en la rotonda secundaria y llega a conectar a la red viaria existente. Presenta una única acera de 3 m de anchura que en su último tramo una vez pasado la zona deportiva y debido a la presencia de edificaciones se transforma en un vial de coexistencia adoquinado.

Los ejes 3,4 y 5 tienen el mismo tratamiento. Se componen de una acera de 3 m de anchura a ambos lados de la calzada y protegida de ésta por una franja de aparcamiento en línea.

El conjunto de las aceras se ejecutarán mediante: baldosas hidráulicas de acabado granítico. La baldosa elegida es del tipo "Vibrazolit" o similar de 40x40 cm colocada al tresbolillo que cada cierta distancia se complementa con unos fajeados de baldosa similar de distinto color de 60x40cm. Estas también se disponen en todo el perímetro de las zonas ajardinadas del eje 1. Esta solución y su material concreto se definirán siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

Además de los trazados peatonales adosados a los viales, la red peatonal se complementa con una serie de caminos de segundo orden que discurren perpendicularmente a los ejes 3,4 y 5. Estos son los que resuelven la diferencia de cotas entre los viales principales y en su mayoría se incluyen tramos de escaleras. Estos pasos se resuelven con un despiece de baldosa hidráulica distinto al de las aceras y los tramos de escaleras con peldaños prefabricados de hormigón con características antideslizantes.

La red peatonal se completa con una serie de tramos de coexistencia resueltos con adoquinado y con una zona deportiva que se compone de una cancha deportiva en principio de hormigón pulido. Esta cancha queda flanqueada por una pista peatonal que resuelve los 3 metros de desnivel existentes en la zona y a la cual se le da un acabado bituminoso y por una zona pavimentada de madera a modo de estancia. En el otro extremo la cancha queda delimitada por unas gradas de hormigón que arrancan de esta pista peatonal.

3.8. MOBILIARIO URBANO

Se dispondrán bancos modelo Amanta de la casa Urbes 21..

Los alcorques serán de acero corten de 1,2x 1 m (tipo Paseo Colón)

Los juegos infantiles serán de la casa KOMPAN o similar.

En cualquier caso estos el mobiliario citado, así como las papeleras y las fuentes se tendrán que consensuar con los Técnicos Municipales.

3.9. JARDINERÍA

El aspecto de la vegetación del sector de Oinaurre viene definido por su accidentada orografía y por los usos anteriores del terreno y está conformada por laderas revestidas de prado y por zonas de pendiente más suave donde se localizan numerosas huertas ilegales.

Se proyectan trabajos de limpieza y retirada de plantaciones de huerta y retirada de residuos. Así como implantación de césped y pradera en aquellas zonas indicadas en el plano III.14.1 Planta de jardinería del Documento II, Planos.

También se prevé la implantación de las siguientes especies, adecuando cada especie al tratamiento que cada una de las zonas del Área.

- *Liquidambar styraciflua*
- *Carpinus betulus "fastigiata"*
- *Prunus yedoensis*
- *Pyrus calleriana "chanticleer"*
- *Quercus robur*
- *Metasecuoia glybtrstoboides*
- Gramineas varias

4. PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS

Se propone un plazo de 42 meses para la ejecución total de las obras, de acuerdo con el programa detallado en el punto 3.7.6. de este documento, incluyendo la edificación de las edificaciones de la parte alta del ámbito

Obviamente, la duración total de la actividad de la urbanización, depende mucho de la duración de la actividad edificatoria.

Para la terminación de toda la obra en conjunto, incluyendo edificación, se dispondría de: **42 meses (tres años y seis meses)**.

5. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS

El presupuesto de ejecución material de la obra asciende a la cantidad de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINCE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (9.429.015,15 €) que incrementado en un 19 % en concepto de gastos generales y beneficio industrial del Contratista y posteriormente un 16 % en concepto de IVA, arroja un presupuesto de ejecución por contrata, incluido el IVA de TRECE MILLONES QUINCE MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (13.015.812,51 €).

El presupuesto de ejecución material corresponde al siguiente desglose por capítulos:

• DEMOLICIONES	57.654,12 €
• MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.229.323,72 €
• MUROS, ESTRUCTURAS Y OBRAS DE FÁBRICA	878.664,40 €
• ESCALERAS	146.444,72 €
• AGUAS PLUVIALES	741.373,58 €
• AGUAS FECALES	438.394,86 €
• ABASTECIMIENTO DE AGUA	632.426,53 €
• GAS	189.628,42 €
• ENERGIA ELECTRICA	768.545,57 €
• TELECOMUNICACIONES	101.177,10 €
• ALUMBRADO PÚBLICO	791.149,36 €
• HORMIGONES	702.935,58 €
• AFIRMADO	851.608,03 €
• PAVIMENTOS Y CHAPADOS	460.638,56 €
• MOBILIARIO URBANO	23.525,50 €
• SEÑALIZACIÓN	25.966,09 €
• JARDINERÍA	270.342,17 €
• ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	145.708,43 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	9.429.015,15 €
• 13,00% Gastos generales	1.225.771,97 €
• 6,00% Beneficio Industrial	565.740,91 €
SUMA DE G.G. Y B.I.	1.791.512,88€
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA	11.220.528,03
• 16,00% IVA	1.795.284,48 €
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL CON IVA	13.015.812,51 €

2008ko martxoa, Donostia - San Sebastián, Marzo de 2008

Ignacio Iturbe, Arquitecto

Patxi Gastaminza, Arquitecto

José María Abad, Abogado

Jabier Bereziartua, Bide, Ubide, Portu Inj.

DOCUMENTO C:

PLANOS

ÍNDICE:

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

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

I.- INFORMACIÓN

I.1.- PARCELARIO. ESTADO ACTUAL	1:2.000
I.2. PLAN PARCIAL VIGENTE	
I.2.1.- PLAN PARCIAL VIGENTE: Ordenación Propuesta	1:2.000
I.2.2.- PLAN PARCIAL VIGENTE: Calificación Pormenorizada	1:2.000
I.2.3.- PLAN PARCIAL VIGENTE: Parcelario Propuesto	1:2.000
I.2.4.- PLAN PARCIAL VIGENTE: Propuesta de Gestión	1:2.000

II.- DETERMINACIONES JURÍDICO- URBANÍSTICAS

II.1.- TIPOS DE ACTUACIÓN	1:2.000
II.2.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACIÓN"	1:2.000
II.3.- PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	1:2.000
II.4. PROGRAMACIÓN DE EJECUCIÓN	
II.4.1.- PROGRAMACIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS (FASE 1)	1:2.000
II.4.2. PROGRAMACIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS (FASE 2)	1:2.000
II.4.3.- PROGRAMACIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS (FASE 3)	1:2.000

III.- DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS

III.1 INFORMACIÓN	
III.1.1 SITUACIÓN	
III.1.2 ESTADO ACTUAL: TOPOGRÁFICO	1:1.000
III.1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE: ORDENACIÓN GENERAL PLAN PARCIAL	1:1.000
III.1.4 SERVICIOS EXISTENTES	
III.1.4.1 ESTADO ACTUAL: RED DE PLUVIALES, FECALES Y ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:1.000
III.1.4.2 ESTADO ACTUAL: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELECOMUNICACIONES, GAS Y ALUMBRADO PÚBLICO	1:1.000

III.2	DEMOLICIONES Y DERRIBOS	
III.2.1	PLANTA GENERAL DE DEMOLICIONES	1:1.000
III.3.	PLANTAS DE DEFINICIÓN	
III.3.1	PLANTA GENERAL:	
III.3.1.1	PLANTA GENERAL DE ORDENACIÓN	1:1.000
III.3.1.2	PLANTA EN DETALLE	1:300
III.3.1.3	PLANTA GENERAL DE DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	1:1.000
III.3.2	MOVIMIENTO DE TIERRAS:	
III.3.2.1	PLANTA DE MOVIMIENTO DE TIERRAS: SUPERPUESTO CON ESTADO ACTUAL	1:1.000
III.3.2.2	PLANTA Y PERFILES TRANSVERSALES DE MOVIMIENTO DE TIERRAS	
III.3.2.2.1	PLANTA Y PERFILES TRANVERSALES 1	1:1000
III.3.2.2.2	PLANTA Y PERFILES TRANVERSALES 2	1:1000
III.4	MUROS Y OBRAS DE FÁBRICA	
III.4.1	PLANTA GENERAL DE DEFINICIÓN DE MUROS Y OBRAS DE FÁBRICA	1:1.000
III.4.2	MURO Nº1: MURO ANCLADO, PLANTA Y ALZADO	VARIAS
III.4.3	MURO Nº 2, Nº 3 Y Nº 4: MUROS DE ESCOLLERA HORMIGONADA. PLANTAS Y ALZADOS	VARIAS
III.4.4	MURO Nº 5, Nº 6 Y Nº 8: MUROS MÉNSULA. PLANTAS Y ALZADOS	VARIAS
III.4.5	MURO Nº 7: MURO DE ESCOLLERA HORMIGONADA. PLANTA Y ALZADO	VARIAS
III.5	RED VIARIA	
III.5.1	RED VIARIA: PLANTA GENERAL Y DEFINICIÓN	1:1.000
III.5.2	RED VIARIA: SECCIONES	
III.5.2.1	SECCIONES EJE 3, EJE 4 Y EJE 5	1:50
III.5.2.2	SECCIÓN EJE 7	1:50
III.6	RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES	
III.6.1	RED DE PLUVIALES: PLANTA	1:1.000
III.7	RED DE SANEAMIENTO DE FECALES	
III.7.1	RED DE FECALES: PLANTA	1:1.000
III.8	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	

III.8.1	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA: PLANTA	1:1.000
III.9	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	
III.9.1	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: PLANTA	1:1.000
III.10	RED DE SUMINISTRO DE GAS	
III.10.1	RED DE GAS: PLANTA	1:1.000
III.11	RED DE TELECOMUNICACIONES	
III.11.1	RED DE TELECOMUNICACIONES: PLANTA	1:1.000
III.12	COORDINACIÓN DE SERVICIOS	
III.12.1	COORDINACIÓN DE SERVICIOS: PLANTA	1:1.000
III.12.2	COORDINACIÓN DE SERVICIOS: SECCIONES TIPO	
III.12.2.1	SECCIÓN EJE 1	1:100
III.12.2.2	SECCIONES EJE 3, EJE 4, EJE 5	1:50
III.12.2.3	SECCIÓN EJE 7	1:50
III.13	PAVIMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	
III.13.1	PAVIMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO: PLANTA	1:1.000
III.13.2	PAVIMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO: SECCIONES	
III.13.2.1	SECCIÓN EJE 1	1:100
III.13.2.2	SECCIONES EJE 3, EJE 4 Y EJE 5	1:100
III.14	JARDINERÍA	
III.14.1	JARDINERÍA: PLANTA	1:1.000

2008ko martxoa, Donostia - San Sebastián, Marzo de 2008

Ignacio Iturbe, Arquitecto

Patxi Gastaminza, Arquitecto

José María Abad, Abogado

Jabier Bereziartua, Bide, Ubide, Portu Inj.

DOCUMENTO D:

PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES

1. RELACIÓN DE TITULARES

El Ayuntamiento de Irún es en la actualidad propietario mayoritario del suelo incluido en el ámbito de "Oinaurre". Esta circunstancia es resultado del proceso de adquisición de terrenos realizado por este Ayuntamiento con el objeto de posibilitar en su día la construcción de un parque de vivienda pública para esta zona de la ciudad.

El ámbito de la actuación contemplada en el presente Programa de Actuación Urbanizadora tiene una superficie total de 122.114,78 m². El ámbito de la actuación incluye el Sector 1 "Oinaurre", definido como suelo urbanizable programado y con una superficie de 119.384,36 m², el Area 2 "Piketazaharra" definida en el suelo urbano con el objeto de posibilitar la prolongación de la calle Piketazaharra y con una superficie de 209,57 m² y por último el Area 3 "Belitz" definida igualmente en el suelo urbano con el objeto de posibilitar la conexión con la calle Belitz y con una superficie de 2.520,87 m².

Se acompaña a continuación la definición de las parcelas incluidas en el ámbito de la presente actuación, incluyendo la superficie y propietario de cada una de ellas. Estas parcelas se han numerado en correspondencia con el sector o áreas de las que forman parte. A este respecto, el Sector 1 "Oinaurre" incluye las parcelas nº1 a nº14 y camino, el Area 2 "Piketazaharra" incluye la parcela nº 15, y el Area 3 "Belitz" incluye las parcelas nº16, nº17, nº18, nº19 y el viario local existente.

Por otra parte, reflejar que la parcela privada definida con el número 3 en el plano de Parcelario – Estado Actual, refleja la condición de la existencia de un contrato de compraventa con la Cooperativa "Oinaurre" que se realizó en su día con el objeto de posibilitar la construcción de viviendas unifamiliares adosadas.

Igualmente reflejar la condición contenida en el Acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 30 de octubre de 1996, en el que el Ayuntamiento reconoce en este ámbito de "Oinaurre" el derecho al aprovechamiento urbanístico que genera una parcela de 671,40 m² cedida en su día por José Antonio Ugarte Egorleta para la ejecución del Proyecto de Urbanización de la calle Lavanderas.

Cualquier omisión o modificación de la titularidad dominical, así como las leves diferencias de superficies que puedan existir entre las consignadas y la realidad, serán corregidas en la fase de gestión de este planeamiento, con estudio detallado y preciso de estos aspectos. Se acompaña a continuación la relación de las parcelas afectadas por la presente actuación:

• PARCELA 1

- Propietario María Carmen Ugarte Egorleta
- Superficie 4.927,24 m²
- Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"

• PARCELA 2

- Propietario José Antonio Ugarte Egorleta
- Superficie 4.089,41 m²
- Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"

• PARCELA 3

- Propietario Carmen Iguiniz Arruabarrena, Manuel Iguiniz Arruabarrena
- Superficie 12.181,58 m²
- Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"
- Existe contrato privado de compraventa de 10.222,50 m² con la Cooperativa "Oinaurre", y que no incluye la edificación existente y 1.561,50 m² de terreno.

• PARCELA 4

- Propietario Felix Arruabarrena Susperregui, María Arbelaitz Arruabarrena
- Superficie 180,16 m2
- Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"
- PARCELA 5
 - Propietario Carmen Iguñiz Arruabarrena
 - Superficie 155,78 m2
 - Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"
- PARCELA 6
 - Propietario Ayuntamiento de Irún
 - Superficie 27.655,85 m2
 - Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"
- PARCELA 7
 - Propietario Ramón Sein Iguiniz (25%)
José Ignacio Oruezabal Martiarena (50%)
José Manuel y Ramón Sein Iguiniz (25%)
 - Superficie 537,60 m2
 - Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"
- PARCELA 8
 - Propietario María Minguez Nieto
 - Superficie 536,16 m2
 - Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"
- PARCELA 9
 - Propietario Ayuntamiento de Irún
 - Superficie 17.004,57 m2
 - Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"
- PARCELA 10
 - Propietario Ayuntamiento de Irún
 - Superficie 20.356,89 m2
 - Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"
- PARCELA 11
 - Propietario Manuela Manterola Lizarraga
Aranzazu y Antonia Iguñiz Manterola
 - Superficie 17.326,82 m2
 - Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"
- PARCELA 12
 - Propietario Ayuntamiento de Irún
 - Superficie 11.323,21 m2
 - Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"
- PARCELA 13
 - Propietario Ayuntamiento de Irún
 - Superficie 1.514,43 m2
 - Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"
- PARCELA 14
 - Propietario Servicios del Txingudi S.A.
 - Superficie 228,51 m2
 - Condición Parcela incluida en el sector 1 "Oinaurre"

- CAMINO
 - Propietario Ayuntamiento de Irún
 - Superficie 1.366,15 m2
 - Condición Superficie incluida en el sector 1 "Oinaurre"

- PARCELA 15
 - Propietario Antonia Gómez Cea
Francisco Solís Suarez
 - Superficie 209,57 m2
 - Condición Parcela incluida en el Area 2 "Piketazaharra".

- PARCELA 16
 - Propietario María Cristina Gutierrez Alonso
Oscar Perez Rienda
 - Superficie 58,62 m2
 - Condición Parcela incluida en el Area 3 "Belitz".

- PARCELA 17
 - Propietario Plácido Iglesias de Sande
 - Superficie 910,32 m2
 - Condición Parcela incluida en el Area 3 "Belitz".

- PARCELA 18
 - Propietario María Nieves Galán Azurmendi
 - Superficie 107,50 m2
 - Condición Parcela incluida en el Area 3 "Belitz".

- PARCELA 19
 - Propietario María Nieves Carazo Corta
 - Superficie 559,07 m2
 - Condición Parcela incluida en el Area 3 "Belitz".

- VIARIO LOCAL
 - Propietario Ayuntamiento de Irún
 - Superficie 885,34 m2
 - Condición Superficie incluida en el Area 3 "Belitz".

2. PLANO PARCELARIO

Se remite al plano I.1 Parcelario estado actual del Documento C: Planos.

2008ko martxoa, Donostia - San Sebastián, Marzo de 2008

Ignacio Iturbe Mach, Arquitecto

Patxi Gastaminza, Arquitecto

José María Abad, Abogado

Javier Bereziartua, Bide, Ubide, Portu Inj.



AMBITO DE LA ACTUACION

SUP. = 122.114,78 m²

Nº	SUP. DE PARCELA	SUP. CONSTRUIDA	Nº VIVIENDAS
1	4.927,24 m ²		
2	4.089,41, m ²		
3	12.181,58 m ²		
4	180,16 m ²	128,64 m ²	1 VIV.
5	155,78 m ²	327,82 m ²	1 VIV.
6	27.655,85 m ²		
7	537,60 m ²	486,00 m ²	3 VIV.
8	536,16 m ²		
9	17.004,57 m ²		
10	20.356,89 m ²		
11	17.326,82 m ²	516,00 m ²	2 VIV.
12	11.323,21 m ²		
13	1.514,43 m ²		
14	228,51 m ²		
CAMINO	1.366,15 m ²		
15	209,57 m ²		
16	58,62 m ²		
17	910,32 m ²	140,84 m ²	1 VIV.
18	107,50 m ²		
19	559,07 m ²	120,25 m ²	1 VIV.
VIARIO	885,34 m ²		
TOTAL	122.114,78	1.719,55 m ²	9 VIV.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU)
EN EL AMBITO DE OINAURRE

I.1

I.- INFORMACIÓN
PARCELARIO. ESTADO ACTUAL

E: 1/2.000

IGNACIO ITURBE, Arquitecto
JOSE MARIA ABAD, Abogado



PATXI GASTAMINZA, Arquitecto
JABIER BEREZIARTUA , Bide, Ubide, Portu Inj.



PROMUEVE: IRUNVI S.A.
MARZO 2008

DOCUMENTO E:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

ÍNDICE:

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

1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA URBANIZACIÓN

Resumen de presupuesto por capítulos:

• Demoliciones	57.654,12 €
• Movimiento de tierras	2.229.323,72 €
• Muros, estructuras y obras de fábrica	878.664,40 €
• Escaleras	146.444,72 €
• Aguas pluviales	741.373,58 €
• Aguas fecales	438.394,86 €
• Abastecimiento de agua	632.426,53 €
• Gas	189.628,42 €
• Energía eléctrica	768.545,57 €
• Telecomunicaciones	101.177,10 €
• Alumbrado público	791.149,36 €
• Hormigones	702.935,58 €
• Afirmado	851.608,03 €
• Pavimentos y chapados	460.638,56 €
• Mobiliario urbano	23.525,50 €
• Señalización	25.966,09 €
• Jardinería	270.342,17 €
• Estudio de seguridad y salud	145.708,43 €
• Total presupuesto de ejecución material	9.429.015,15 €
• SUMA DE G.G. Y B.I.	1.791.512,88€
• Total presupuesto ejecución por contrata	11.220.528,03

2. COSTE DE INDEMNIZACIONES Y DERRIBOS

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

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

3. REPERCUSIÓN UNITARIA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Las superficies construidas definidas por el Plan Parcial vigente, una vez descontadas las superficies construidas destinadas a realojos y referidas a las edificaciones que se consolidan son las siguientes:

• "RP-A" Residencial Colectiva en Parcela - VPO	27.399,00 m ² (t)
• "RP-B" Residencial Colectiva en Parcela	4.926,00 m ² (t)
• "RD" Residencial Unifamiliar Adosada	6.440,00 m ² (t)
• "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela	6.992,00 m ² (t)
• "Terciario Comercial" en "RP-A"	433,00 m ² (t)
• "EJ" Equipamiento Deportivo Privado	962,00 m ² (t)
• "EP" Equipamiento Escolar Privado	600,00 m ² (t)
• Superficie Construida (descontados realojos y consolidados)	47.752,00 m²(t)

La superficie total ponderada destinada a la venta se obtiene como resultado de aplicar los coeficientes de ponderación correspondientes a estas superficies:

• "RP-A" Residencial Colectiva en Parcela - VPO	27.399,000 m ² uc ("RP-A")
• "RP-B" Residencial Colectiva en Parcela	29.610,186 m ² uc ("RP-A")
• "RD" Residencial Unifamiliar Adosada	27.556,760 m ² uc ("RP-A")
• "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela	34.442,592 m ² uc ("RP-A")
• "Terciario Comercial" en "RP-A"	1.246,607 m ² uc ("RP-A")
• "EJ" Equipamiento Deportivo Privado	1.684,462 m ² uc ("RP-A")
• "EP" Equipamiento Escolar Privado	1.050,600 m ² uc ("RP-A")
• Superficie Total	122.990,207 m ² uc ("RP-A")

El total de gastos referidos a la urbanización general es resultado de sumar los referidos a la urbanización concreta, así como los referidos a indemnizaciones y derribos. Aplicando este total sobre la superficie total ponderada destinada a la venta, obtenemos la repercusión por m² ponderado:

• Total Presupuesto Urbanización	411.220.528,03 €
• Total Indemnizaciones	822.130,00 €
• Total Urbanización General	12.042.658,03 €
• Repercusión por m² ponderado 12.042.658,03 € / 122.990,207 m ² uc ("RP-A")	97.92 €/m²

2008ko martxoa, Donostia - San Sebastián, Marzo de 2008

Ignacio Iturbe, Arquitecto

Patxi Gastaminza, Arquitecto

José María Abad, Abogado

Jabier Bereziartua, Bide, Ubide, Portu Inj.