

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
AMBITO 5.3.03 "BIDASOA"
(Irun)

TEXTO REFUNDIDO

ÍNDICE GENERAL

Documento "A. MEMORIA"
Documento "B. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"
Documento "C. PLANOS"

Julio 2.007-ko Uztaila

EQUIPO REDACTOR:

ESTUDIO URGARI S.L.
Patxi Gastaminza Santa Coloma, arquitecto
Ane Alkorta Iriarte, arquitecto

DOCUMENTO "A". MEMORIA

ÍNDICE:

Pág.:

0. ANTECEDENTES

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO.....	9
1.2 CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO.....	9

2. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA 10

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS	10
2.2 RÉGIMEN DE EJECUCIÓN.....	10
2.3 OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	10
2.3.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	10
2.3.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	10
2.3.3. OBRAS DE FÁBRICA.....	10
2.3.4. PAVIMENTACIÓN Y FIRMES.....	10
2.3.5.OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS.....	11
2.3.5-1 SANEAMIENTO DE PLUVIALES.....	11
2.3.5-2 SANEAMIENTO DE FECALES.....	11
2.3.5-3 ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	11
2.3.5-4 ENERGÍA ELÉCTRICA.....	11
2.3.5-5 TELECOMUNICACIONES.....	12
2.3.5-6 GAS.....	12
2.3.5-7 ALUMBRADO.....	12
2.4 PRESUPUESTO.....	13
2.5 DETERMINACIONES JURÍDICAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS.....	14
2.6 PROGRAMA TEMPORAL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	17

0 ANTECEDENTES

Con fecha de 31 de Mayo de 2007 se Aprueba inicialmente el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 5.3.03 "Bidasoa" con las siguientes condiciones, que deberán ser recogidas en un Texto Refundido de forma previa a la aprobación definitiva:

7-Jun- 2007 12:23

SARUPI

Nº4374 P. 1/6



EXPEDIENTE: 2007PACU0001
Nº REGISTRO: 2244

Con fecha 21 de mayo de 2007 por la Alcaldía - Presidencia, ha sido firmada la Resolución nº 027 que conveniente firmada y sellada obra en estas dependencias. Dice así:

En relación con el expediente 2007PACU0002 relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 5.3.03: BIDASOA

Resultando los siguientes hechos:

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2006, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03 BIDASOA

Se presenta para su tramitación el programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 5.3.03 BIDASOA.

A la solicitud acompañan aval por importe de 2.400 Euros correspondiente al 1% del coste estimado por el Programa para la urbanización del ámbito.

Considerando los siguientes argumentos:

-La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, introduce la figura del Programa de Actuación Urbanizadora cuyo objeto es regular y organizar el desarrollo y ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

Es exigible la tramitación del citado Proyecto en el presente ámbito, tal y como dispone la Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley, toda vez que la aprobación definitiva del Plan Especial se produjo tras la entrada en vigor de la misma.

-Asimismo los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución pueden formular y promover el programa de actuación urbanizadora, tal y como recoge el artículo 157. Concorre, según el Programa, más del 50% de la superficie de propiedad privada existente en el ámbito.

-Han cumplido asimismo la exigencia de la constitución de la garantía por importe del 1% del coste estimado por el Programa para la urbanización del ámbito, a que hace referencia el artículo 158 de la misma Ley.

-De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley 2/2006, el Programa debe establecer las siguientes determinaciones:

Jun- 2007 12:24

SARUPI

Nº4374 P. 2/6



a) Delimitación de la unidad de ejecución que constituye su objeto.

Recoge el Programa la delimitación de la unidad de ejecución del Plan Especial.

c) Régimen de ejecución pública o privada y sus sistema de actuación.

El Plan Especial fija como sistema de actuación el de compensación.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2006, la regulación en materia de sistemas de actuación será obligatoria al momento de la entrada en vigor de la ley. Los sistemas de gestión y ejecución previstos por la legislación precedente se entenderá sustituidos por los homónimos previstos en esta ley, con la salvedad de que el sistema de compensación se entenderá sustituido por el sistema de concertación.

En consecuencia, se actuará en régimen de ejecución privada por el sistema de concertación, siendo de aplicación lo dispuesto en artículo 160 y siguientes de la misma Ley, por lo que deberá formularse el convenio de concertación de forma previa a la constitución de la Junta y formulación del proyecto de reparcelación.

c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.

En cuanto al **contenido jurídico-urbanístico**, el Programa presentado regula los aspectos definidos en el artículo 154 de la Ley 2/2006, como son, concreción del régimen de actuación, delimitación de la unidad de ejecución, plazos para la presentación del proyecto de equidistribución, plazos para la ejecución de las obras de urbanización, y edificación de los solares resultantes.

El contenido técnico-urbanístico del Programa viene referido a la definición de las obras de urbanización, su coste aproximado y demás extremos definidos en el artículo 153.

Por lo que se refiere a la recepción de las obras de urbanización, recoge el Programa las determinaciones señaladas en el artículo 198 de la misma Ley.

Finalmente el Programa contiene los Documentos que exige el artículo 155, a saber:

- f) Memoria justificativa.
- g) Anteproyecto de urbanización.
- h) Planos de información y delimitación de unidades de ejecución,
- i) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos.
- j) Estudio de viabilidad económica-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de actuación.

No obstante, se aprecian en el documento una serie de deficiencias que deberán subsanarse de forma previa a la aprobación definitiva y que se recogen en ANEXO I al presente Documento.

Jun. 2007 12:24

SARUPI



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 2/2006, el Ayuntamiento a la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, acordará la denegación o estimación de la aprobación inicial del programa y lo someterá, en este caso, al trámite de información pública.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Aprobar inicialmente el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 5.3.03 BIDASOA con sujeción a las condiciones establecidas en Anexo I.

2º.-Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y notificación a los titulares de los bienes y derechos afectados por la actuación."

Lo que se traslada a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

Irun, ... de mayo de 2007

EL SECRETARIO



CPU

PARCELA 1

- Dña. M^a Rosario LECUONA GASCON
C/ José Antonio Loidi Bizcarrondo, 17-3^o A; 20.304.- IRUN
- D. Leandro RUBIO LECUONA
C/ Miguel de Ambulodi, 10-3^o B; 20.303.- IRUN
- D. Juan José MUGICA GASCON
C/ Bidasoa, 9-2^oA; 20.304.- IRUN

PARCELA 2

- M^a Aranzazu LECUONA GASCON
Santiago, 57-1^o; 20.304.- IRUN
- D. Miguel LECUONA NARZABAL
C/ Santiago,57-2^o; 20.304.- IRUN

PARCELA 4

- D. José Miguel VERGARA MICHELTORENA
Bidasoa kalea, 8-2^o; 20.304.- IRUN
- Dña. Jaione VERGARA ECHEVESTE
C/ Curtidores, 2-B dr; 20.303.- IRUN
- D. M^a José VERGARA IRAETA
C/ Santiago, 55-1^o; 20.304.- IRUN
- Dña. Natalia MENENDEZ PIRE
C/ José Joaquin Tadeo Murgia, 1-1^o B; 20.304.- IRUN

Jun. 2007 12:25

SARUPI

Nº4374

P. 4/6



PARCELA 1-2-4-7

- IRUNURPI, S.L.; Att.Representante: D. Juan Bautista PIKABEA BALEZTENA
Avda. de Iparralde, 44-1º-3;20.302.- IRUN

PARCELA 5

- D. Julio AMOSTEGUI LAMY C/ Santiago, 51-5º B, 20.304.- IRUN
- D. José Luis AMOSTEGUI LAMY C/ José Mº Franco, 2-8º B, 20.305.-IRUN
- D. Román PIÑEIRA GALVAN;C/ Santiago, 53-2º Izda. 20.304.- IRUN

PARCELA 6

- D. Fermín EGUIGUREN AZCUE, Dña. Esperanza AZCUE y D. Zacarías EGUIGUREN
C/ Santiago, 59-bajo, 20304.- IRUN

PARCELA 8-A

- D. Antonio MURIEL DOMINGUEZ y Dña. Brigida MORENO CAMPOS
C/ Santiago, 51-B; 20.304.- IRUN

PARCELA 8-B

- Dña. Mº Carmen y D. Rafael GUITERA OLANDA Ibaieta ibilbidea, 17-bajo Izda. "Villa Matxalengo" 20.305.- IRUN
- D. José Javier y Dña. Mº Aránzazu MANTEROLA ARRIETA C/ Reina Isabel, 8 Villa "Gure Babesa", 20.301.- IRUN
- D. Antoine TELLECHEA ARISTIZABAL, Avda. de Navarra, 9-4º Izda. 20.302.- IRUN
- Dña. Dorotea FARRERAS MASON, C/ Dumboa, 4-4º B, 20.304.- IRUN



ANEXO

1. Se elaborará un plano que refleje expresamente la delimitación de la Unidad de Ejecución, evitando así la contradicción ahora existente sobre si se incluye el suelo de la trasera de la edificación de la c/Bidasoa 5 y del anejo de planta baja de la c/Santiago 51. Se tendrá presente que edificaciones colindantes abren fachadas interiores a la parcela ordenada objeto del presente PAU, de tal forma que en el futuro *Proyecto de Reparcelación* se analicen los derechos de luces y vistas de los colindantes (merece especial atención la trasera de la c/Bidasoa 5).
2. Se determinará el tipo de proyecto necesario para definir las obras de la urbanización de la actuación integrada, por cuanto que en los epígrafes 1.2 y 4.1 se afirma que se elaborará de un Proyecto de Urbanización, mientras que en el epígrafes 2.6.d se señala que será un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización. Extrañamente, en el epígrafe 2.3, relativo a las obras de urbanización, no se dice nada. En todo caso, el PAU recogerá de manera expresa que los compromisos de urbanización que adquieren los promotores frente al Ayuntamiento lo son en relación con lo dispuesto en los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. Se revisará completamente el programa para la ejecución de la parcela y de su urbanización, al haber sido propuestos plazos ya incumplidos de partida.
4. La superficie del local de cesión de equipamiento se reseñará como "mínima" y no como "orientativa".

En cuanto a la carga referida a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2006 mediante la cesión gratuita del 10% del aprovechamiento urbanístico, el Programa señala que dada la escasa cuantía de ese derecho se podrá sustituir por una compensación económica .

En realidad hay que señalar que el 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento no da lugar a una parcela edificable.

El artículo 27 de la Ley 2/2006, señala que la cesión se realizará en parcela edificable. Si bien, cuando la reparcelación no dé lugar al pleno dominio de al menos un solar o una parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará afectado a la adquisición y al mantenimiento del correspondiente patrimonio municipal del suelo.

Jun- 2007 12:25

SARUPI

Nº4374 P. 6/6



5. Se detallará en el estudio de viabilidad económico-financiera una valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación(Ley 2/2006, art. 155.e).
6. El saneamiento de aguas pluviales no podrá verter al colector unitario, sino que lo hará a la red existente de aguas pluviales.
7. No se ha estudiado posibles interferencias entre infraestructuras.
8. En lo que a los tipos y modelos de materiales a emplear se refiere, será en el proyecto que defina las obras de urbanización donde se recogan los mismos.
9. Se justificará el derecho del inquilino de la c/ Santiago nº 53.
10. Ajuste de la superficie de la parcela nº 8 (A y B)

1 INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO

El presente proyecto se formula por iniciativa de la propiedad mayoritaria del Area, como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y urbanismo del Gobierno Vasco, y la aplicación de la disposición transitoria tercera que en su apartado 2 de Programas de actuación Urbanizadora dice textualmente:

"No será exigible la previa tramitación y aprobación de un programa de actuación urbanizadora para el desarrollo de actuaciones integradas sobre cualquier clase de suelo que a la fecha de entrada en vigor de la ley contaran con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente. En estos casos, la aprobación previa de un programa de actuación urbanizadora será potestativa."

Es por ello que de acuerdo con el art. 152 y siguientes de la citada Ley se redacta el presente programa de actuación urbanizadora pues a la entrada en vigor de la citada Ley 2/2006, el sector no contaba con el Plan Especial de Reforma Interior definitivamente aprobado.

1.2. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

En cuanto a su contenido material, el Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con las exigencias establecidas por la legislación urbanística comentada (art. 155), consta de los siguientes documentos:

- **DOCUMENTO "A". MEMORIA**
- **DOCUMENTO "B". ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**
- **DOCUMENTO "C". PLANOS**

El primero de ellos, el presente Documento A. Memoria , describe y justifica el contenido del programa de ejecución tanto en sus aspectos técnico-urbanísticos como jurídico-urbanísticos. En especial recoge la definición y modificación del trazado de redes que estará contenido en el Proyecto de Obras de Urbanización que formara parte aneja del Proyecto de Edificación.(art. 155 – apartados a, b).

Queda excluido de él el estudio de viabilidad económico-financiero, que se engloba independientemente en el segundo documento (art. 155 – epígrafe e).

Por último, el documento C. Planos (art. 155 – epígrafes c y d), describe por un lado la información disponible a nivel de situación, parcelario y delimitación de la unidad de ejecución, mientras que por otro se incorporan someramente los planos generales de todas y cada una de las infraestructuras generales desde los desvíos de la arterias principales hasta las acometidas a cada una de las parcelas.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

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

Conforme a la nueva Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el ámbito constituye una Actuación Integrada, de tal forma que deberá ser objeto de una programación única.

2.2. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN (art. 152 – b)

El PAU propone para la ejecución de la ordenación proyectada una única Unidad de ejecución U.E .5.3.03/1 "Bidasoa" a desarrollar mediante el sistema de Concertación. Se suscribirá por tanto el correspondiente Convenio de Concertación.

2.3. OBRAS DE URBANIZACIÓN (art. 152 – d y 153 – 1)

Las obras de urbanización previstas serán objeto de un único Proyecto de Obras de Urbanización, proyecto técnico que se adjuntará como un anexo correspondiente a la edificación.

Pudiéndose simultanearse los trabajos de urbanización y edificación, resultan de aplicación los artículos del Reglamento de Gestión Urbanística 41 y 42 en relación con el artículo 40, donde se regulan los requisitos que se deberán cumplir al solicitar las licencias de edificación necesarias.

2.3.1-CARACTERÍSTICAS GENERALES.

La ordenación del ámbito se delimita básicamente a completar el tejido edificado de la calle Santiago. Como consecuencia se prevé eliminar las acometidas a las edificaciones existentes y la reposición de las mismas conforme al nuevo edificio así como la reposición del pavimento o firme de las calles Santiago o Bidasoa afectados por dichas obras.

2.3.2.MOVIMIENTO DE TIERRAS.

La ordenación propuesta en la urbanización del Sector, supone un movimiento de tierras únicamente relacionado con las redes afectadas por la reposición y acometida al nuevo edificio.

2.3.3.OBRAS DE FÁBRICA.

No se incluyen en la nueva ordenación muros de fábrica.

2.3.4. PAVIMENTACIÓN Y FIRMES.

Dadas las obras a ejecutar, se deberán reponer partes del firme del vial rodado de la calle Bidasoa y pavimentación de las aceras correspondientes a las calles Bidasoa y Santiago.

Para los diferentes usos se prevén en el proyecto los siguientes pavimentos:

Pavimento calle Bidasoa y calle Santiago.

Se proyectan con 20cm. de zahorra y solera de hormigón HA-25 de 10cm. de espesor y pavimento de baldosa hidráulica (reposición).

Vial calle Bidasoa.

Se proyecta con 10cm. de mezclas bituminosas sobre 30 cm. de zahorras (reposición).

2.3.5-OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS.

2.3.5-1 SANEAMIENTO DE PLUVIALES.

Existe en la zona un red de Pluviales de P.V.C. Ø350 mm. y otra red Unitaria de Hormigón de Ø400 mm., canalizadas ambas por la Calle Bidasoa.

Las acometidas al nuevo edificio se proyectan con tubería de P.V.C. Ø300 mm. y se derivarán a la red existente de aguas pluviales que discurre por el vial de la calle Bidasoa.

Se eliminarán las acometidas de saneamiento de los edificios a derribar para la construcción de la nueva edificación.

Los cruces con las redes existentes y la red de fecales propuesta se estudiarán debidamente en el Proyecto de Obras de Urbanización, dado que no se dispone (Aguas de Txingudi no lo facilita) de las cotas del sistema de saneamiento actual

2.3.5-2 SANEAMIENTO DE FECALES.

En la actualidad existen en la calle Bidasoa dos redes, una Red de Fecales de P.V.C. Ø300 mm. y otra Red Unitaria de Hormigón de Ø400 mm.

El nuevo edificio acometerá a la Red unitaria con tubería de P.V.C. Ø300 mm.

Se eliminarán las acometidas de los edificios a derribar.

Los cruces con las redes existentes y la red de pluviales propuesta se estudiarán debidamente en el Proyecto de Obras de Urbanización, dado que no se dispone (Aguas de Txingudi no lo facilita) de las cotas del sistema de saneamiento actual

2.3.5-3 ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Actualmente la red de abastecimiento de agua discurre por la acera de la Calle Bidasoa, y tiene una derivación paralela a la alineación de la edificación de la calle Santiago.

Es de Fundición Dúctil y tiene un Ø200 mm.

El nuevo edificio acomete directamente a la red de distribución existente con tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro.

Las acometidas de abastecimiento de agua a los edificio actuales a derribar, se eliminarán.

2.3.5-4 ENERGÍA ELECTRICA.

En la actualidad la red de energía eléctrica discurre por la acera de la Calle Bidasoa y paralela a la alineación del edificio en la Calle Santiago.

El nuevo edificio acometerá directamente a dicha red existente, para ello se prevé la construcción de nuevas arquetas de acometida y la eliminación de la canalización de los edificios a derribar.

Las arquetas serán las normalizadas por la empresa suministradora, y las tuberías serán de polietileno de doble pared y diámetro 160mm.

2.3.5-5 TELECOMUNICACIONES.

Actualmente en la zona existen canalizaciones de las dos compañías operadoras existentes, una línea aérea de Telefónica y un conducto de Euskaltel.

En el caso de Euskaltel, se acometerá a la línea existente que discurre por la calle Bidasoa.

Dado que la línea de Telefónica actual aérea se va derribar, se deberá prever una nueva línea subterránea paralela a la alineación del edificio a construir. La nueva canalización se compondrá de 2 tubos de P.V.C. de Ø110 mm.

Además de acometer al nuevo edificio deberá dar servicio al edificio existente de calle Santiago nº51.

Tanto las tuberías como las arquetas serán las normalizadas por las empresas operadoras.

2.3.5-6 RED DE GAS.

Existe en la calle Bidasoa una red subterránea de tubería de polietileno de diámetro 63 mm.

El suministro al nuevo edificio se realizará mediante canalización subterránea de tuberías de polietileno de media densidad.

Las acometidas, arquetas, válvulas, té de derivación, codos y purgas serán los normalizados por la Compañía suministradora (Naturgas).

Las conducciones existentes a los edificios a derribar se eliminarán.

2.3.5-7 ALUMBRADO

No se prevé la colocación de nuevas luminarias, sólo se repondrán las unidades afectadas por las obras de urbanización.

2.4PRESUPUESTO

Asciende el Presupuesto de Ejecución material a la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA MIL EUROS (240.000,00 €).

Asciende el Presupuesto Base de Licitación a la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS EUROS (285.600,00 €), I.V.A. no incluido.

2.5.DETERMINACIONES JURÍDICAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS (art. 152-c y art. 154)

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

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

Conforme señala el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente, el régimen de ejecución es "privado" y el sistema establecido es el de Concertación (de conformidad con la equivalencia establecida en la Disposición Transitoria Tercera, que equipara el de Compensación con el de Concertación).

- b) Delimitación de la Unidad de Ejecución.

La unidad de ejecución es "única" y coincide con la delimitación del Área, según recoge el P.E.R.I..

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

El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse por la Junta de Concertación en el plazo de dos meses desde la constitución de la Junta de Concertación. Previamente se deberá formular el Convenio de concertación como requisito de constitución de la Junta.

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

Los compromisos de urbanización que adquieren los promotores frente al Ayuntamiento lo son en relación con lo dispuesto en los artículos 40,41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El plazo para la terminación de la urbanización y la edificación es de 48 meses según se recoge en el epígrafe 2.6 de esta Memoria.

1.El proyecto de Obras de Urbanización deberá urbanizar con las condiciones establecidas en este apartado, e irá incluido en el proyecto de Edificación.

2. Para la obtención de licencia de construcción se deberá garantizar la previa o simultánea ejecución de la urbanización.

3. Igualmente, para la obtención de la licencia de primera ocupación del edificio construido con arreglo a la licencia solicitada a que se refiere el párrafo anterior, será precisa la efectiva ejecución y puesta en servicio de las acometidas y reformas de la urbanización proyectada.

4. En definitiva las licencias de edificación y primera utilización se condicionará tanto al correcto funcionamiento de la edificación que se trate en cuanto a su accesibilidad rodada, peatonal y disponibilidad de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía, etc. Como a la previa y real materialización por parte de la Junta de las cargas inherentes al desarrollo del Sector (urbanización, indemnizaciones, proyectos, etc.) por importe similar a la suma de las cuotas correspondientes a

las parcelas que hayan sido ya objeto de licencia (incluso la que sea objeto de solicitud).

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

El proyecto de Concertación establecerá el 10% de cesión obligatoria. Este 10% del Aprovechamiento lucrativo no da lugar a la adjudicación del 100% de una parcela edificable, por lo que conforme a la Ley 2/2006 cuando la reparcelación no dé lugar al pleno dominio de al menos un solar o una parcela edificable podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará afectado a la adquisición y al mantenimiento del correspondiente patrimonio municipal de suelo.

- f) Programa de realojos

De acuerdo con la previsiones del Plan General del ámbito 5.3.03 "Bidasoa", están declarados fuera de ordenación y a derribar los siguientes inmuebles:

- EDIFICIO N°3, C/ Bidasoa.
- EDIFICIO N°57, C/ Santiago.
- EDIFICIO N°55, C/ Santiago.
- EDIFICIO N°53, C/ Santiago.
- EDIFICIO N°59, C/ Santiago.
- Bordas y edificaciones auxiliares.

Existen los siguientes ocupantes legales de vivienda con derecho a realojo de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional 2ª de la Ley 2/2006 de 30 de Junio.

ZACARIAS EGUIGUREN URTIZBEREA.

C/ Santiago 59-Bajo.

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N°1, 1°C, 2°C.....160 m2(t)

BAJO DEL PORTAL N°1.....50 m2(t)

FERMIN EGUIGUREN AZCUE.

C/ Santiago n°59, 1ª.

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N°1, 3°C.....80 m2(t)

JULIO AMOSTEGUI LAMY

C/ Santiago n°53, 1º.

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N°1, 2ºD.....80m2(t)

BAJO PORTAL N°3.....40m2(t)

JOSE LUIS AMOSTEGUI LAMY

C/ Santiago n°53, 1º.

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N°1, 1ºD.....80m2(t)

BAJO PORTAL N°3.....40m2(t)

M^o ARANZAZU LECUONA GASCON

C/ Santiago n^o57, 1^o.

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N^o2 BAJO (VIVIENDA).....70m2(t)

JOSE MIGUEL VERGARA MICHELTORENA

C/ Santiago n^o55, Bajo.

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N^o2, 1^oB.....103,11m2(t)

JAIONE VERGARA ECHEVESTE

C/ Santiago n^o55, 3^o.

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N^o2, 3^oB.....95,46 m2(t)

M^oJOSE VERGARA IRAETA

C/ Santiago n^o55, 1^o

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N^o2, 2^aA.....117m2(t)

NATALIA MENÉNDEZ PIRE

C/ Santiago n^o55, 2^o.

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N^o2, 2^oB.....117m2(t)

M^a ROSARIO LEKUONA GASKON

C/ Bidasoa n^o3, 3^o.

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N^o3, 1^o.....80m2(t)

LEANDRO RUBIO LECUONA

C/ Bidasoa n^o3, 2^o.

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N^o4, 1^o.....70m2(t)

MIGUEL LEKUONA NARZABAL

C/ Santiago n^o57, 2^o.

Aprovechamiento asignado:

PORTAL N^o3 BAJO(VIVENDA).....40m2(t)

JUAN JOSE MUGICA GASCON

C/ Bidasoa n^o3, 1^oA.

C/ Bidasoa n^o9, 2^oA.

Aprovechamiento asignado:

100m2 en otra unidad contigua.

Se ha llegado a un acuerdo con la totalidad de todos ellos para que el realojo se produzca en esta Unidad de Ejecución a excepción de un propietario que se realoja en la Unidad colindante.

De esta forma, del total de 40 viviendas previstas, se consumen 14 viviendas para satisfacer el derecho de realojo de los ocupantes legales, con un total de 1.182,57m2(t).

Además de éstos, existe un inquilino, con derecho a realojo en una V.P.O. de alquiler.

ROMAN PIÑEIRA GALVÁN
Santiago nº53, 2º izq.
Renta Enero 2007 108€.

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

La cesión de los terrenos y obras públicas que de acuerdo con el P.E.R.I deben pasar a dominio del Ayuntamiento de Irun, se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. La cesión de las obras de urbanización se producirá con la recepción formal de las mismas por el Ayuntamiento. El plazo es de 36 meses desde el inicio de las obras de urbanización

- h) Cesión de local para equipamiento.

Local en Planta Baja de una superficie mínima de 40m²(t).

- i) Previsiones adicionales del Proyecto de Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación analizará los derechos de luces y vistas de los colindantes, con especial atención a la trasera de la C/Bidasoa, nº5 toda vez que abre en fachadas interiores a la parcela ordenada de PAU.

2.6 PROGRAMA TEMPORAL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN (art. 152-c).

Se propone una única etapa de desarrollo del ámbito con un plazo global de ejecución de 4 años para el desarrollo de la unidad a contar desde la definitiva aprobación de P.E.R.I., que resulta de la consideración de las siguientes acciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar.

A.- Tramites preparatorios.

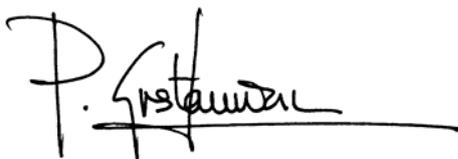
- Aprobación definitiva del P.E.R.I. en Mayo de 2007.
- Aprobación definitiva del P.A.U. en Septiembre de 2007.
- Presentación del Convenio de Concertación: 1 mes desde la aprobación definitiva del PAU
- Constitución de la Junta: 1 mes desde la aprobación del convenio.
- Redacción del Proyecto de Reparcelación. Se presentará a trámite ante el Ayuntamiento en un plazo máximo de dos meses a contar a desde la constitución de la Junta de Concertación.

B.- Edificación y urbanización.

- Derribos de los edificios existentes (Noviembre de 2007)
- Investigación arqueológica y geotécnica (Enero de 2008)

- Inicio de la edificación (Marzo de 2008).
- Inicio de la Urbanización (Marzo de 2008).
- Finalización de Edificación y Urbanización (Mayo de 2011).

Donostia – San Sebastian, Julio de 2007
ESTUDIO URGARI S.L.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Gastaminza', with a long horizontal line extending to the right.

Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma
Arquitecto

DOCUMENTO "B. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"

INDICE:

1.OBJETO.....	21
2.IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS.....	21
3.EVALUACIÓN DE LOS COSTES IMPUTADOS A LOS PROPIETARIOS DE SUELO.....	21
3.1.OBRAS DE URBANIZACIÓN	21
3.2.VALOR RESIDUAL DEL SUELO.....	22
3.3.RESTO DE CARGAS IMPUTABLES AL SECTOR.....	22
4.ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LA INTERVENCIÓN Y CONCLUSIONES.....	22

1. OBJETO

El presente Documento C "Estudio Económico-Financiero", responde a las exigencias del apartado e del artículo 155 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio de Suelo y Urbanism,o del Gobierno Vasco que define como parte de la documentación comprensiva del Programa de Actuación Urbanizadora un estudio de viabilidad económico-financiero, con valoración de la totalidad delos bienes y derechos objeto de la actuación.

Como ya el propio P.E.R.I. del ámbito 5.3.03"Bidasoa" contemplaba en su estudio económico-financiero un análisis de la viabilidad del desarrollo propuesto, éste se adjunta a fin de poder correlacionar todos los aspectos que han intervenido o van a intervenir en la ejecución de su desarrollo.

2. IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS

Conforme a las determinaciones de la legislación vigente y del propio P.E.R.I. de referencia, se imputarán a los propietarios del ámbito 5.3.03 "Bidasoa" la totalidad de las cargas derivadas de su desarrollo.

Las imputaciones de responsabilidades económicas que determina este Estudio Económico-Financiero se hacen sin perjuicio de los acuerdos interinstitucionales o con particulares que se alcancen y que garanticen la financiación de los conceptos reseñados, en los plazos fijados por el P.E.R.I.

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

3.1.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

En este capítulo se contempla la total urbanización del Ámbito siendo el coste estimado 285.600,00 € (sin I.V.A.), según el siguiente desglose:

MOVIMIENTO DE TIERRAS	7.200,00
PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN	68.232,00
JARDINERÍA	2.880,00
DISTRIBUCIÓN AGUA	14.640,00
ALCANTARILLADO	28.800,00
ENERGIA ELÉCTRICA	36.000,00
DISTRIBUCIÓN DE GAS	2.256,00
TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES	17.592,00
OTRAS ACTUACIONES	62.400,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	240.000,00
GASTOS GENERALES (13%)	31.200,00
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	14.400,00
TOTAL CONTRATA	285.600,00

3.2.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO

El valor residual del suelo, incluidas todas las viviendas y locales, sobre 4.500m²(t) asciende a 2.700.000 €.

3.3.- RESTO DE CARGAS IMPUTABLES AL ÁMBITO 5.3.03 "BIDASOA"

3.3.1 DERRIBOS

El P.E.C. de los derribos se estima valorado en 90.000€. Serán objeto de un proyecto específico de Derribos.

3.3.2 INDEMINIZACIONES

- Indemnización por cese de alquiler: 48.000€.
- Indemnizaciones por traslados: 48.000€.

4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LA INTERVENCIÓN Y CONCLUSIONES

Como resumen del anterior apartado, podemos hacer las siguientes consideraciones:

- Precio de venta de la vivienda en parcela abierta, 300.000 € y el coste de construcción es de 900 €/m²(t).
- Precio de venta de los garajes y anejos en parcela abierta a 21.000 € y el coste de construcción es de 10.000 €.
- Precio de venta de los locales comerciales a 900 €/m² y el coste de construcción es de 300 €/m²(t).

4.1. COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO 5.3.03 "BIDASOA"

4.1.1 Costes de las Obras de Urbanización.

Dadas las características topográficas y geotécnicas del territorio y considerada la ordenación proyectada se estima en 285.600 de Euros el P.E.C. de las Obras de urbanización.

Los Derribos e indemnizaciones ascienden a 186.000€.

Esta cantidad resulta del desglose que a continuación se describe en cumplimiento del Art. 55.2 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

- Movimiento de tierras, explanación interior y estructuras.....	7.200,00€
- Pavimentación y señalización.....	68.232,00€
- Jardinería.....	2.880,00€
- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.....	14.640,00€
- Red de alcantarillado.....	28.800,00€
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado.....	36.000,00€
- Red de distribución de gas.....	2.256,00€
- Red telefónica y de telecomunicaciones.....	17.592,00€
- Otros varios, imprevistos.....	62.400,00€

TOTAL.....285.600,00€

Los precios utilizados para definir el costo de las obras son los correspondientes a Julio de 2007. El costo definitivo de las mismas resultará de la liquidación de las obras del correspondiente proyecto de urbanización y será función tanto de la agilidad de los procesos de tramitación y ejecución urbanísticos como de las variaciones que se produzcan en los índices del costo de la construcción.

4.1.2 Costes de las Obras de Edificación.

Finalmente la inversión correspondiente a la ejecución de la totalidad del aprovechamiento lucrativo, considerando unos costos unitarios medios, de 900 Euros/m²(t) de uso residencial y 10.000 Euros por plaza de garaje, equivale a un total de 5.150.000 Euros.

$$(4.500 \times 900 = 4.050.000 \text{ €} / 110 \times 10.000 = 1.100.000 \text{ €})$$

El costo del desarrollo integral del área, excluido el valor del suelo, asciende a la suma de los costes de construcción más los de urbanización y derribos e indemnizaciones, es decir, un total de; 5.621.600€.

4.2. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta un valor del suelo de 2.700.000 €, unas cargas de Urbanización de 285.600 € y otras cargas de derribos e indemnizaciones de 186.000 €, así como unos costos de construcción de 5.150.000 €, a los que añadir los sobre costos de Gastos Generales, Licencias, Honorarios, cargas financieras, etc,...(35%), el total de la valoración de todos los bienes y derechos asciende a 10.124.100 €.

Teniendo en cuenta la cesión del 10% urbanizado y la de el local de equipamiento construido el valor en venta se reduce a 23 viviendas, 110 garajes y 240 m²(t) de locales, aproximadamente con los valores de mercado actuales de la zona, 11.000.000 €, por lo que se entiende que la intervención es viable

DOCUMENTO "C. PLANOS"

INDICE DE PLANOS

ESCALA

1. INFORMACIÓN

1.1 SITUACIÓN.....	1/5000
1.2 PARCELARIO: RELACIÓN DE PROPIETARIOS.....	1/250
1.3 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	1/250
1.4 ÁMBITO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	1/250

2. URBANIZACIÓN

2.1 URBANIZACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL.....	1/500
2.2 DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	1/250
2.3 SANEAMIENTO.....	1/250
2.4 ENERGÍA ELÉCTRICA.....	1/250
2.5 TELECOMUNICACIONES.....	1/250
2.6 GAS.....	1/250

ANEJO I
RELACIÓN DE PROPIETARIOS

RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL ÁMBITO 5.3.03 "BIDASOA"

PROPIETARIOS	DIRECCIONES	PARCELAS	SUPERFICIE	
IRUNURPI S.L.	Avda. Iparralde 44 1º Izda. 20.302 Irun	P1	692,63 m2	31,63%
		P2	201,80 m2	9,22%
		P4	257,70 m2	11,77%
		P7	191,06 m2	8,72%
		P5	146,54 m2	6,69%
		P6	564,85 m2	25,79%
ANTONIO MURIEL DOMINGUEZ	C/ Santiago 51 bj. dcha. 20.304 Irun	P8-A	49,30m2	2,25%
RAFAEL GUITERA OLANDA M ^a ARANZAZU MANTEROLA ARRIETA ANTOINE TELLECHE ARISTIZABAL DOROTEA FARRERAS MASON	Ibaieta Ibilbidea, 17-Bajo Izda. 20.305 Irun	P8-B	35,76m2	1,63%
AYUNTAMIENTO DE IRUN	Pl. San Juan arria, 1. 20.304 Irun	P9	56,13 m2	2,56%
TOTAL SUELO			2.189,45 m2	100,00%