

MEMORIA

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
EN EL ÁMBITO 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA - ZUBELZU**

IRUN

**PROMOTOR:
ELIZATXO S.A.**

**REDACTOR:
JAVIER MAYA – ESTELA ARTECHE, Arquitectos**

JULIO 2008

ÍNDICE MEMORIA

- 1 INTRODUCCIÓN**
 - 1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO
 - 1.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
 - 1.3 EQUIPO REDACTOR
- 2 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE P.A.U.**
- 3 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**
- 4 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**
 - 4.1 INFORMACIÓN SOBRE EL ESTADO ACTUAL
 - 4.1.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO A URBANIZAR
 - 4.1.2 USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN
 - 4.1.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 4.2 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - 4.2.1 DESCRIPCIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS
 - 4.2.2 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS
 - 4.3 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 5 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**
 - 5.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
 - 5.2 RELACIÓN DE TITULARES AFECTADOS
 - 5.3 CESIONES
 - 5.4 10% Y CONVENIO
 - 5.5 RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
 - 5.6 COMPROMISOS QUE RECAEN SOBRE LA PROPIEDAD ACTUANTE
- 6 FASES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN**
 - 6.1 PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 - 6.2 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
 - 6.3 RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
 - 6.4 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
 - 6.5 EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - 6.6 CESIONES
- 7 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**
 - 7.1 GRADO DE PRECISIÓN
 - 7.2 VALORES Y PRECIOS
 - 7.3 EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

ÍNDICE PLANOS

INFORMACIÓN

- Nº1.1 SITUACIÓN (1/5000)
- Nº1.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL P.A.U. (1/1000)
- Nº1.3 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. MODIFICACIÓN Nº15 PGOU VIGENTE. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (1/1000)
- Nº1.4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. MODIFICACIÓN Nº15 PGOU VIGENTE. PLANO DE IMAGEN URBANA (1/1000)

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Nº2.1 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL (1/500)
- Nº2.2 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. SECCIONES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES (1/500)
- Nº2.3 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES (1/500)
- Nº2.4 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES (1/500)
- Nº2.5 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (1/500)
- Nº2.6 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. SUMINISTRO DE GAS (1/500)
- Nº2.7 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD (1/500)
- Nº2.8 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. RED DE TELECOMUNICACIONES (1/500)
- Nº2.9 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS. CTE-DB-SI 5 (1/500)
- Nº2.10 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. ALUMBRADO (1/500)
- Nº2.11 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. PAVIMENTOS (1/500)

1 – INTRODUCCIÓN

1.1 – ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Programa de Actuación Urbanística se redacta como presupuesto de desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución identificada como la Unidad de Ejecución 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”, en el expediente de de la *“Modificación Puntual del P.G.O.U. de Irun, en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu”*, aprobado por el Ayuntamiento de Irun con carácter inicial con fecha 18 de setiembre de 2006, provisionalmente con fecha 30 de marzo de 2007 y de forma definitiva en el Pleno de fecha 27 de febrero de 2008, cuyo acuerdo ha sido objeto de publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa Nº 67 de 9 de abril de 2008.

El objeto del presente documento es la formulación de un Programa de Actuación Urbanística referido al ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa – Zubelzu de Irún.

1.2 – CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Como consecuencia de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante, Ley 2/2006), resulta preciso que, con carácter previo a la ejecución del planeamiento correspondiente al suelo urbano no consolidado, sea precisa la formulación de un Programa de Actuación Urbanística referido en este caso al ámbito urbanístico de la unidad de ejecución identificada como la Unidad de Ejecución 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”.

Por otra parte, según lo previsto en los Artículos 152.3 y 156.1 de la citada Ley 2/2006, la formulación, tramitación y aprobación del citado Programa debe ser *“simultánea o posterior a la del plan urbanístico que legitime su ejecución y que contenga la ordenación tanto estructural, como pormenorizada de la unidad o unidades de ejecución que constituyan el objeto de la programación”*. El cumplimiento de estas condiciones queda plenamente garantizado en el presente caso.

1.3 – EQUIPO REDACTOR

La Propiedad mayoritaria del ámbito, la mercantil Elizatxo S.A., encarga la redacción de este P.A.U. al equipo técnico, que previamente redactó el Proyecto de Modificación del P.G.O.U. nº 15

en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu”, formado por los arquitectos Javier Maya y Estela Arteche.

2 – SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL P.A.U.

El ámbito objeto del presente Programa de Actuación Urbanística se encuentra situado en el barrio de Ventas, al Suroeste del centro de la ciudad. Actualmente existe una zona de industrial donde desarrollan su actividad las empresas Porcelanas Bidasoa y Zubelzu.

Paralelamente a esta área, y limitándola como ya se ha citado, discurre la antigua carretera N-1, el eje principal que comunica el barrio con el centro de la ciudad.

Abarca una superficie total de 29.911 m² e integra el ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y la parcela industrial IP “Zubelzu”, de acuerdo *al Proyecto de Modificación del P.G.O.U. nº 15 en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu”*.

En los planos nº 1.1 y 1.2 se recogen la situación y la delimitación espacial del ámbito del P.A.U.

3 – PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Sobre el ámbito de actuación del presente P.A.U. el planeamiento urbanístico aplicable es el que resulta de la reiterada Modificación del P.G.O.U. de Irún nº 15 en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu”, aprobada definitivamente en el Pleno de 27 de febrero de 2008.

Dicho planeamiento general incluye la pordenación pormenorizada, de manera que no resulta precisa la redacción y tramitación de ningún otro instrumento de planeamiento de desarrollo.

En el plano nº 1.3 se aporta el plano de ordenación correspondiente al documento citado.

4 – ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

4.1 – INFORMACIÓN SOBRE EL ESTADO ACTUAL

4.1.1 – CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO A URBANIZAR

El ámbito objeto de las obras de urbanización estudiadas por este Anteproyecto se emplaza al Suroeste del centro de la ciudad de Irún, limitando al Norte con la zona ferroviaria de Euskotren y de Renfe, al Sur con la antigua carretera N-1 (actual Avenida de Elizatxo), al Este con la regata Ugalde (afluente del río Jaizubia) y al Oeste con la conexión entre las avenidas de Elizatxo y de Letxumorro.

Ocupa una superficie total de 29.911 m².

Los terrenos estudiados forman un paralelepípedo con una longitud variable en sus lados más cortos de 90 m. y de 165 m. aproximadamente y en sus lados mayores de 160 m. y 290 m. aproximadamente.

En el tercio oeste del ámbito, donde están situados actualmente los pabellones de Porcelanas Bidasoa, la cota del terreno donde se asientan los mismos es la +24,00 m.s.n.m. mientras que en el resto baja de oeste a este desde la +22,00 a la +19,50 m.s.n.m. aproximadamente. Las diferencias de cota se resuelven mediante diferentes tipos de muros.

Como ya se ha mencionado, los terrenos limitan al Este con la regata Ugalde, con un recorrido de 175 m. de longitud y una pendiente media del 1% desde el paso bajo con la Avda. de Elizatxo hasta el paso bajo las vías de ferrocarril.

Los márgenes de la regata están encauzados, especialmente la margen derecha donde existe un muro de gran altura, variable entre 7 y 10 m. En la margen izquierda sin embargo, el desnivel varía entre los 2 y 3 m. formando una ribera poblada por fresnos, avellanos y especies herbáceas de crecimiento rápido como bambús.

4.1.2 – USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

En los terrenos existen actualmente varias edificaciones de uso industrial pertenecientes a las empresas Luso de Porcelanas Bidasoa y Zubelzu.

La primera se encuentra en la zona Oeste del ámbito y ocupa aproximadamente 1/3 parte del suelo objeto del presente Programa.

Los pabellones de la empresa Zubelzu se ubican junto a la regata Ugalde en la zona Este del ámbito.

En la zona central los terrenos están destinados actualmente a herbal.

La nueva regulación urbanística propuesta en la *Modificación del P.G.O.U. de Irún nº 15 en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatxo”* modifica el uso del primero de industrial a residencial y redefine el límite entre ambos. Durante el proceso de tramitación del Avance, se incorporó la parcela de la actual empresa Zubelzu, que mantenía, como ya se ha mencionado, su uso industrial en el documento precedente, unificando la calificación residencial a todo el ámbito resultante.

4.1.3 – INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

4.1.3.1 – ACCESIBILIDAD

El acceso a las actuales edificaciones existentes de uso industrial en el ámbito a urbanizar se produce a través de la antigua N-I (actual Avda. de Elizatxo).

4.1.3.2 – RED DE SANEAMIENTO

- AGUAS NEGRAS (ver plano nº 2.3)

En el área a ordenar existe un colector unitario de Φ 400 mm. de diámetro que cruza la Avda. de Elizatxo y continúa paralelo a la regata Ugalde y que, al igual que la misma, pasa por debajo de la zona ferroviaria.

En este colector desaguan las aguas negras del colindante polígono industrial de Arretxe.

- AGUAS PLUVIALES (ver plano nº 2.4)

Las zonas urbanizadas colindantes al área a urbanizar recogen mediante un sistema separativo las aguas pluviales vertiéndolas directamente a la regata Ugalde. Las aguas negras se vierten al colector unitario, como se ha descrito en el apartado anterior.

4.1.3.3 – RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA (ver plano nº 2.5)

En el límite con la Avenida de Elizatxo y paralela a ella, existe una conducción de Φ 100 mm. de diámetro que actualmente alimenta a los diferentes ámbitos colindantes.

En el área circundante, en el cruce con la actual carretera del molino, parte una tubería de fundición de Φ 200 mm. de diámetro. Otro tanto ocurre en el colindante polígono industrial de Arretxe.

4.1.3.4 – RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS (ver plano nº 2.6)

Al igual que el colector unitario de saneamiento, la arteria principal de gas de polietileno de Φ 200 mm. de diámetro discurre paralela a la regata Ugalde y continúa bajo las vías del ferrocarril.

Paralelo en parte a la Avenida de Elizatxo y dando servicio al barrio de Ventas de Irún existe una red de gas de polietileno de Φ 110 mm. de diámetro.

Una conducción de gas APA (16 Bar) acomete actualmente en el ámbito de Porcelanas Bidasoa.

4.1.3.5 – RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA (ver plano nº 2.7)

En el área estudiada existen dos centros de transformación que se desmontarán, uno que da servicio a Lusa Española de Porcelanas y el otro a Zubelzu. Existen también líneas aéreas en alta y media tensión.

Hay otros tres centros de transformación en las cercanías, el de Arretxe Ondo, el de Auzolan y el de Porcelanas en Ventas.

4.1.3.6 – RED DE TELECOMUNICACIONES (ver plano nº 2.8)

En la zona están presentes dos operadores de telecomunicaciones.

En el área a ordenar existe una línea aérea de Telefónica que da servicio a las edificaciones existentes de Porcelanas Bidasoa y de Zubelzu. La canalización subterránea de Telefónica discurre paralela a la Avenida de Elizatxo constituida por doce conductos de polietileno de alta densidad de Φ 100 mm.

La canalización subterránea de Euskaltel está formada por cuatro conductos polietileno de alta densidad de Φ 125 mm. discurriendo paralela en parte a la Avenida de Elizatxo.

4.2 – DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

4.2.1 – DESCRIPCIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS (ver plano nº 2.1)

A continuación se describen los elementos básicos de la urbanización para ejecutar la ordenación prevista en la Unidad de Ejecución UE 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”:

- RED VIARIA

La unión del nuevo nudo viario con las Avenidas de Elizatxo y de Letxumborro, la regata Ugalde y el sistema general ferroviario delimitan la nueva ordenación residencial.

Se crea un vial interior perimetral para las tres piezas residenciales, con acceso y salida desde y hacia la nueva rotonda situada en la Avenida de Elizatxo. Desde este vial, con circulación unidireccional, se accederá a los sótanos de la edificación destinados a garajes y dará acceso a los los vehículos de servicios (bomberos, basuras,...).

El vial interior tiene un primer tramo con una sección de rodadura de 5 m., un desarrollo de 240 m.l. y una pendiente longitudinal variable, del 7,6% en el comienzo y del 1,36% en la mayor parte de este tramo. Dispone de aparcamiento en superficie tanto en línea como en batería. El segundo tramo del vial, que transcurre paralelo a la regata, tiene una sección de rodadura de 3,5 m., un desarrollo de 155 m.l. y una pendiente longitudinal variable.

En todo su recorrido, el vial tiene circulación unidireccional y paseos peatonales a ambos lados de 2 m. de anchura.

En general, las cotas indicadas en los planos para el vial se han establecido para dar acceso rodado a los sótanos de los edificios.

La nueva carretera que en un futuro unirá las Avenidas de Elizatxo y de Letxumborro se ejecutará probablemente después del inicio de las obras de la nueva urbanización, por lo que el acceso al vial interior previsto para la misma se ejecutará en un primer momento desde la Avenida de Elizatxo para después hacerlo desde la carretera antes mencionada ya de manera definitiva.

Se presentará durante el Proyecto de Urbanización el cálculo hidráulico correspondiente al paso de la regata Ugalde bajo la zona ferroviaria. Sin embargo, como referencia para el presente P.A.U., la cota más baja del vial (+22,25) se determina mediante el empleo de las tablas de inundabilidad del

Departamento de Medio Ambiente y ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, sin aprobar definitivamente, que indican que el mismo no debe quedarse por debajo de la cota +22,24.

- REDES DE SERVICIOS

El presente P.A.U. estudia el trazado y características técnicas de las redes de infraestructura (agua, saneamiento de pluviales y fecales, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y alumbrado público) necesarias para dar servicio tanto a la urbanización como a las edificaciones previstas.

- ESPACIOS LIBRES URBANIZADOS

- Un gran espacio libre peatonal generado entre las edificaciones y abierto hacia el Sur, facilitándose el acceso desde la Avenida de Elizatxo. Las diferencias de cotas se resuelven mediante rampas de gran recorrido que permite minimizar sus pendientes. Presenta una disposición regulada por una cuadrícula de 5x5 m., en la que, frente a las fachadas de las edificaciones se coloca arbolado (tamarindos) que sigue la trama antes mencionada. Esta idea se extiende también al frente de la Avenida de Elizatxo para minimizar el impacto de la circulación sobre las edificaciones. Este gran espacio se convertirá así en un eje vertebrador de la actividad social de las futuras edificaciones. Ocupa una superficie total de 9706 m² el tratamiento previsto será el de hormigón abujardado “in situ” con juntas verdes y trama de 5x5 m. de tamarindos con alcorques. Este espacio tendrá una resistencia a punzanamiento de 10 T. sobre 20 cm. Φ , tal y como señala el CTE-DB-SI para el acceso de los servicios de extinción de incendios.

- Espacios libres verdes entre el vial y las edificaciones, que en algunos casos son ataluzados para salvar la diferencia de cota entre el vial y la edificación. Su superficie es de 1025 m² y el tratamiento previsto es el de trama de 5x5 m. de tamarindos sobre plantación.

- Un vial formado por la rodadura y por aparcamientos en superficie con una superficie total de 2117 m². La rodadura estará asfaltada mientras que los aparcamientos se realizarán con solera de hormigón abujardada “in situ”.

- Espacios libres verdes que ocupan una superficie de 3850 m² y que conforman los paseos peatonales y las zonas verdes restantes. Los primeros se sitúan a ambos lados del vial, teniendo 2 metros de anchura cada uno y con pavimento ecológico terrizo continuo. La margen izquierda de la regata tendrá una actuación diferente, dado que un estado de conservación actual deficiente y la

escasez de terreno entre el cauce y las edificaciones recomiendan la construcción de un talud tendido revegetado a ser posible con especies autóctonas, de manera que se dote a la zona de un cierto grado de naturalidad.

4.2.2 – DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS

Previo al inicio de las obras de urbanización se procederá al derribo de los pabellones existentes mediante su correspondiente proyecto realizado por técnico competente, incluyendo en el mencionado proyecto un estudio de gestión de los residuos generados en cumplimiento del R.D. 105/2008 de 1 de febrero de 2008.

Asimismo, se procederá al desmontaje de todas las infraestructuras existentes que no sean necesarias para la ordenación prevista.

Se encargará la redacción de un Estudio Geotécnico que determine las características y calidad del terreno. El estudio sobre la calidad del suelo garantizará, en primer lugar, que no existen riesgos para la nueva utilización del terreno derivados de la contaminación del terreno y, en segundo lugar, que la gestión de residuos y posibles tierras a excavar se realiza adecuadamente de acuerdo a la legislación vigente en esta materia.

4.2.2.1 – MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

La construcción de las plataformas de construcción y de servicios previstos requiere de volúmenes importantes de rellenos. El volumen total de los rellenos es de unos 68600 m³ mientras que el de los desmontes es de 2000 m³.

Para la ejecución de los desmontes, situados en la zona Noroeste del ámbito, previamente será preciso el desbroce de la superficie del terreno para eliminar la tierra vegetal, no pudiendo utilizarse ésta para los rellenos. La excavación prevista es la necesaria para alojar la parte del vial, paseo peatonal y zonas verdes situados en el ángulo formado por la zona ferroviaria y el futuro vial que unirá las Avenidas de Elizatxo y Letxumborro.

Se prevén importantes rellenos tanto para las plataformas de edificación como para la plaza generada por los edificios. Previo al inicio de los rellenos será necesario el desbroce de la superficie del terreno para eliminar la tierra vegetal, no pudiendo utilizarse ésta para los rellenos.

Puesto que la cota de los rellenos para la plataforma de la edificación y la plaza varía entre la cota +25,00 y la +24,50 y la cota media del tramo del vial paralelo a la regata es la +22,50 habrá que ataluzar en este frente los rellenos con un ángulo adecuado en función de las características de los mismos.

Los muros de contención se definirán con detalle en el Proyecto de Urbanización, no obstante, a efectos de valoración económica se consideran los situados en la zona Este, entre el retiro de 2 m. junto al tramo de vial paralelo a la regata, y las plataformas de edificación a la cota +25,00.

4.2.2.2 – REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Las redes de infraestructuras que figuran en el presente P.A.U. son de índole orientativa, por lo que el Proyecto de Urbanización podrá, si fuera preciso, reajustar o incluso redefinir su trazado y sus características técnicas.

Se ha elaborado el proyecto de glorieta del Ámbito 1.3.03 “Elizatxo Porcelanas” y desdoblamiento de la Avenida de Elizatxo, que establece las infraestructuras nuevas que en algunos casos sustituyen a las antiguas. En este P.A.U. se tendrá en cuenta este proyecto que cuenta con las indicaciones realizadas por las diferentes compañías suministradoras. No obstante, el equipo redactor del presente P.A.U. se ha puesto en contacto con las mismas para su confirmación.

Se describen las características generales de cada una de estas redes y su conexión con las infraestructuras existentes en el entorno estudiado.

- RED DE SANEAMIENTO

Se propone una red separativa que se conectará a los colectores actuales, unitarios o separativos, que tienen la capacidad y dimensionamiento suficiente para acoger los vertidos generados por las nuevas redes proyectadas.

- Aguas negras (ver plano nº 2.3)

Las edificaciones situadas en la zona Este del ámbito, verterán al directamente al colector existente de 400 mm. de diámetro paralelo a la regata. Este grupo de edificaciones recogen sus aguas negras a nivel de techo del sótano 1 para salir por gravedad en la esquina Noreste de las mismas y conectar con el colector existente atravesando el vial.

Las edificaciones de la zona Oeste y Norte, verterán a un colector de nueva construcción de PVC de Φ 300 mm. que transcurre siguiendo el trazado del vial y que acomete finalmente en el colector unitario existente. Igualmente, cada grupo de edificaciones con sótano común se recogerán sus aguas negras a nivel de techo del sótano 1. La nueva tubería estará alojada en zanja, con una profundidad mínima tal que quede un metro de relleno sobre la clave. Cuando discurra bajo calzada, se reforzará con una losa de hormigón armado de 15 cm. La pendiente del colector será la misma que la del vial. Contará con pozos de registro.

- Aguas pluviales (ver plano nº 2.4)

El trazado del nuevo colector principal de PVC de Φ 300 mm. discurre bajo la calzada del vial interior para recoger las aguas de las edificaciones, viales y paseos peatonales. Este colector vierte sus aguas a la regata en el punto más bajo del vial, situado a la cota +22,25.

Las edificaciones situadas en la zona Este del ámbito recogen sus aguas pluviales a nivel de techo del sótano 1 para verter por gravedad en dos arquetas situadas en el colector principal antes mencionado. El drenaje de las edificaciones se puede realizar igualmente por gravedad, puesto que la cota del cauce de la regata está aproximadamente a la +16,00 y la del drenaje a la +19,00.

Las edificaciones de la zona Oeste y de la zona Norte verterán igualmente al colector principal de nueva construcción, recogiendo sus aguas pluviales en el techo del sótano.

Las características del nuevo colector son las descritas en el apartado de aguas negras.

En el Proyecto de Urbanización se definirá con mayor detalle la recogida de aguas de los viales y los espacios libres peatonales.

- **RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA** (ver plano nº 2.5)

La tubería de fundición de Φ 200 mm. de diámetro proyectada paralela a la Avenida de Elizatxo, descrita en el apartado 4.1.3.3, cuenta con la capacidad suficiente para dar servicio a la nueva ordenación.

Se realizarán dos acometidas, la primera en el ángulo Suroeste y la segunda en el ángulo Sureste, discurriendo su trazado por el vial principal de la nueva ordenación. De esta manera, se crea un anillo que permitirá realizar cortes en un extremo sin interrumpir el suministro.

La conducción principal de Φ 200 mm. que discurre paralela al vial será de fundición dúctil, así como las piezas especiales y las válvulas de accionamiento. Desde esta conducción principal se realizarán las acometidas necesarias para el abastecimiento de las edificaciones, los hidrantes y las

bocas de riego. Los dos últimos serán de los modelos homologados por el Ayuntamiento de Irún. Las derivaciones a los hidrantes serán de fundición dúctil de Φ 100 mm., mientras que las derivaciones a las bocas de riego serán de fundición de Φ 100 mm.

Se estima el número total de hidrantes en función de la superficie total construida de uso residencial vivienda y de uso aparcamiento, estableciéndose siete hidrantes distribuidos según plano nº 2.5.

Se proyecta una conducción de Φ 150 mm. de fundición dúctil que acomete en la principal y transcurre por el gran espacio peatonal interior.

- RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS (ver plano nº 2.6)

Se realizará la acometida a la red de gas desde la tubería existente de polietileno de Φ 200 mm. paralela a la regata Ugalde.

En el lado Oeste del ámbito es posible realizar una acometida, si fuera necesario, desde la red existente de polietileno de Φ 110 mm. que da servicio al barrio de Ventas.

La distribución interior de la canalización principal discurrirá por el interior del espacio libre peatonal para acceder directamente a los portales de las futuras edificaciones.

Las zanjas y registros se ejecutarán de acuerdo a las normas de la compañía suministradora.

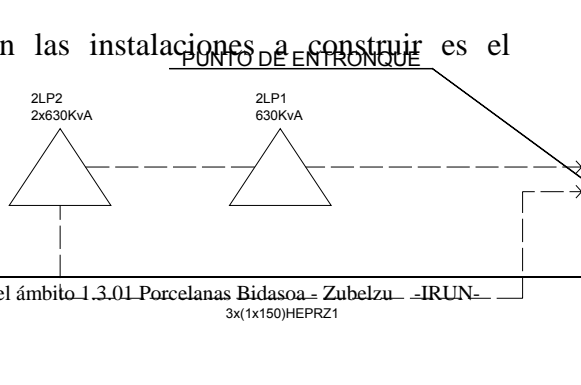
- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA (ver plano nº 2.7)

La previsión de cargas total realizada por la compañía suministradora es de 2932 Kw. No está aplicado el coeficiente de simultaneidad para las viviendas. El desglose de cargas es el siguiente:

- Servicios generales: 207,75 Kw.
- Viviendas: 2300 Kw. (sin coef. de simultaneidad)
- Locales: 44,4 Kw.
- Uso social: 55,20 Kw.
- Garajes: 264,46 Kw.

La tensión de conexión a las nuevas instalaciones existentes de la compañía suministradora será de 13,2 Kv.

El esquema eléctrico con las instalaciones a construir es el siguiente:



Sobre la regata Ugalde existe una línea aérea de alta tensión que constituye el punto de entronque, de acuerdo a los datos proporcionados por la compañía suministradora. En el Proyecto de Urbanización se decidirá si se mantiene aérea o bien se realiza una nueva conducción subterránea.

A partir de los consumos establecidos se exigen dos nuevos centros de transformación con las características básicas que aparecen en el esquema eléctrico. Ambos centros serán subterráneos, (con acceso directo desde el exterior), de acuerdo con la normativa municipal. Su situación se establece de acuerdo a criterios que evitan la proximidad a la regata Ugalde puesto que la cota inferior de los mismos estaría 3 metros por debajo de la cota de superficie.

Los dos centros de transformación estarán enlazados por una red en anillo en MT, de acuerdo a las indicaciones de la compañía suministradora. Desde los mismos se distribuirá en baja tensión a los distintos edificios.

La compañía suministradora indica que es necesario el cambio de conductor de la actual red subterránea de MT entre la línea aérea de MT y el centro de transformación Arretxe-Ondo (entrada y salida), trabajo que se valorará en el Proyecto de Urbanización.

Las canalizaciones serán de polietileno de alta densidad, lisas interiormente y corrugadas en el exterior. Las zanjas y registros cumplirán las normas de la compañía distribuidora.

- RED DE TELECOMUNICACIONES (ver plano nº 2.8)

Se prevén redes para dos operadores de telecomunicaciones. Las dos conexiones se realizarán desde la Avenida de Elizatxo.

La canalización de Euskaltel discurre por la acera contraria a la nueva ordenación, por lo que a partir de la correspondiente arqueta sobre el trazado proyectado, habrá que cruzar el vial rodado de la Avenida de Elizatxo con canalización formada por 4 tubos de polietileno corrugado de Φ 125 mm. La distribución interior en la nueva ordenación seguirá el esquema de la red de gas, es decir, por el interior del espacio libre peatonal para acceder directamente a los portales de las futuras edificaciones.

La canalización de Telefónica discurre por la acera de la nueva ordenación, por lo que a partir de la correspondiente arqueta de conexión su trazado se realizará paralelo al de Euskaltel. Las canalizaciones de Telefónica serán de PVC de Φ 125 mm.

- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO (ver plano nº 2.10)

Se prevén colocar puntos de luz en la futura urbanización en los viales y paseos y espacios libres peatonales creados a partir de las futuras edificaciones.

Los puntos de luz se ubicarán sobre columna de 4,5 m. de altura, en alguno de los dos modelos que el Ayuntamiento de Irún utiliza habitualmente. La separación entre puntos de luz se determinará en el Proyecto de Urbanización, mediante estudio lumínico oportuno, para garantizar los niveles mínimos de iluminación en viales, recorridos peatonales, plazas,...

La canalización de alimentación será subterránea con canalización de polietileno liso-corrugado de Φ 110 mm., reforzado con hormigón. Se instalará un cuadro de maniobra junto al nuevo centro de transformación denominado “C.T. 1” (ver plano nº 2.7), abastecido desde el mismo.

- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO A LOS EDIFICIOS DE LOS SERVICIOS DE EXTINCIÓN. CTE-DB-SI.5

Se justifica su cumplimiento en el plano nº 2.9.

-RECOGIDA DE RESIDUOS

De acuerdo a los datos facilitados por la compañía de aguas y residuos, se estima 1 contenedor de residuos orgánicos por cada 100 personas, considerando el número total de personas en la nueva ordenación de 1000 persona aproximadamente, se deberán colocar 10 contenedores de 3200 litros de capacidad de este tipo repartidos a lo largo del nuevo vial.

Asimismo, por cada dos contenedores de residuos orgánicos, se estima uno de residuos selectivos, es decir cinco contenedores de envases y cinco contenedores de papel de 3200 litros cada uno.

Se distribuirán en isletas en superficie agrupados a la derecha del vial en el sentido de la circulación.

En el Proyecto de Urbanización se definirá su ubicación exacta.

4.2.2.3 – PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Las redes de infraestructuras que figuran en el presente P.A.U. son de índole orientativa, por lo que en el Proyecto de Urbanización se podrán, si fuera preciso, modificar las características y las calidades de los pavimentos definidos en el presente apartado.

Las denominación de los espacios expuestos a continuación hacen referencia al plano nº 11 de la Modificación del P.G.O.U. nº 15 en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu” (ver planos nº 1.4 y nº 2.11 del presente P.A.U.)

-BANDAS DE RODADURA

Aglomerado asfáltico en caliente.

-APARCAMIENTO VIALES

Solera de hormigón abujardada “in situ”.

-PASEO PEATONAL NORTE Y ESPACIO LIBRE VERDE NORTE

El paseo peatonal con pavimento ecológico terrizo continuo con alcorques en trama de 5x5 metros para plantación de tamarindos.

-PASEO PEATONAL ESTE Y ESPACIO LIBRE VERDE ESTE

El paseo peatonal con pavimento ecológico terrizo continuo y el talud de la ribera de la regata, dado que se encuentra en un estado de conservación deficiente, recomiendan la construcción de un talud tendido revegetado a ser posible con especies autóctonas, de manera que se dote a la zona de un cierto grado de naturalidad. De esta manera se crea una continuidad con el paseo de ribera situado aguas arriba.

-ACCESO RODADO GARAJE

Prácticamente horizontales, se proyectan con solera de hormigón abujardado “in situ” por su mayor integración con el espacio libre verde que lo rodea.

-ESPACIO LIBRE PEATONAL

Con una geometría definida en bandas entre 3 a 5 metros, se realizan en hormigón abujardado “in situ” con juntas verdes, y trama de 5x5 metros de tamarindos con alcorques.

-ACERA SUR (ENLACE CON ESPACIO LIBRE PEATONAL)

Se proyecta la misma geometría y pavimento que el espacio libre peatonal aunque sin junta verde.

-ESPACIO LIBRE VERDE SUR (JUNTO A AVDA. DE ELIZATXO)

Plantación de tamarindos sobre césped.

-ESPACIO LIBRE VERDE (ENTRE CALZADA Y EDIFICACIÓN)

Se plantea un retiro de 2 metros de la calzada con pavimento ecológico terrizo y desde este elemento hasta la edificación una trama de tamarindos sobre plantación.

A efectos de valoración económica de las obras de urbanización previstas, se han tenido en cuenta los siguientes elementos:

- Mobiliario urbano: bancos, papeleras,...
- Señalización de viales (horizontal y vertical).
- Barandillas y pasamanos en espacios públicos.

4.3 – VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La valoración desglosada por capítulos correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización prevista para el ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu” es la siguiente:

1- MOVIMIENTO DE TIERRAS, PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN.....	1.533.675
2- SANEAMIENTO AGUAS FECALES.....	86.273
3- SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES.....	153.301
4- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.....	76.403
5- ENERGÍA ELÉCTRICA.....	70.817
6- TELECOMUNICACIONES.....	60.341
7- GAS NATURAL.....	17.286
8- ALUMBRADO PÚBLICO.....	259.060
9- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.....	95.177
TOTAL VALORACIÓN EJECUCIÓN MATERIAL.....	2.352.333
13% GASTOS GENERALES.....	305.803
6% BENEFICIO INDUSTRIAL.....	141.140
TOTAL VALORACIÓN POR CONTRATA.....	2.799.276

5 – EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

5.1 – DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

El ámbito territorial correspondiente al presente Programa de Actuación Urbanística queda constituido en una única unidad de ejecución, con vistas a dar adecuada respuesta a los requisitos enunciados en el Artículo 144.1 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco. A esta Unidad de Ejecución se le denominará UE 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”.

Esta Unidad de Ejecución constituye un único Área de Reparto que contempla una actuación residencial y su correspondiente reserva de sistema general de espacios libres.

Zona de Uso Residencial (R)	22.705m ²
Sistema General de Espacios Libres (L)	7.206m ²
Superficie total	29.911m ²

5.2 – RELACIÓN DE TITULARES AFECTADOS

La propiedad del suelo en el que se desarrolla el presente Programa de Actuación Urbanística corresponde en lo que respecta al 99,5% de la superficie computable del ámbito, a un único propietario, Elizatxo S.A.

Así, conviene indicar que ELIZATXO, S.A. es titular de la propiedad correspondiente a P.Bidasoa, S.L. por compra efectuada en Escritura Pública suscrita con fecha 30 de marzo de 2007; asimismo es titular por compra en contrato privado de fecha 25 de febrero de 2008, del suelo donde se ubican las instalaciones de la sociedad ZUBELZU, S.A. De manera que ostenta la titularidad del 99,5% de la propiedad privada de la unidad de ejecución, a excepción de una pequeña parcela propiedad de la familia Arzak.

5.3 – CESIONES

La cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Irún, que por la legislación vigente y por las determinaciones del planeamiento aplicable en el ámbito territorial de la Unidad de

Ejecución UE 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”, se concreta en todas las superficies que la Modificación del P.G.O.U. nº 15 en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatzxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu” destina en el nuevo ámbito identificado como 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu” a suelo de dominio y uso público (sistema general de espacios libres y dotación socio-cultural). En concreto, las superficies destinadas sistemas locales (LL, espacios libres peatonales 6.350 m² y LJ, jardines urbanos, 1.025 m²) así como la superficie de 7.206 m² de sistemas generales incluida en el ámbito (LP parques y áreas recreativas), todo ello de conformidad con lo dispuesto en el referido Planeamiento general, que, como se decía, contiene la ordenación pormenorizada.

5.4 – 10% Y CONVENIO

En virtud del Convenio urbanístico de 16 de octubre de 2006 el Ayuntamiento de Irun tiene derecho a percibir con cargo al derecho al 10% de aprovechamientos, la parcela resultante con destino a las viviendas de protección del ámbito (80), así como la superficie exterior de 3.462 m² que era propiedad de P.Bidasoa, S.L., hoy de la mercantil ELIZATXO, S.A., de conformidad con lo previsto en el citado Convenio.

5.5 – RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

La actuación en la Unidad de Ejecución UE 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu” se llevará a cabo en régimen privado por los propietarios, mediante el SISTEMA DE CONCERTACIÓN.

En tal sentido, ELIZATXO, S.A. y la propiedad del suelo ocupado por ZUBELZU, S.A. (pendiente de escriturarse a favor de ELIZATXO, S.A.) ya han presentado el correspondiente Convenio de Concertación en cumplimiento de lo dispuesto en el art 160 de Ley 2/2006, que establece que la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un Convenio denominado de ejecución urbanística en el que más del 50% de la propiedad del suelo asuma los compromisos referidos en el mismo precepto.

5.6 – COMPROMISOS QUE RECAEN SOBRE LA PROPIEDAD ACTUANTE

Las obligaciones asumidas por la propiedad del ámbito, en el convenio en tramitación antes aludido, son, las siguientes:

A.- Constituirse en Junta de Concertación mediante escritura pública en el plazo de 1 mes desde la firma del presente Convenio, conforme a lo previsto en el Artículo 161 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Una vez constituida la Junta, ésta publicará su constitución en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y lo notificará de forma fehaciente e individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, informándoles que disponen de un mes para integrarse.

Transcurrido el plazo sin que los titulares se hayan adherido a la Junta, se entenderán que renuncian a su participación en ella.

Podrán incorporarse a la Junta de Concertación las empresas urbanizadoras que deben participar junto a los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución, siempre que así lo decida la Junta.

El proceso de selección deberá llevarse a cabo de acuerdo con los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública y la empresa o empresa urbanizadora deberá actuar en todo momento respetando los términos establecidos por la Junta de Concertación.

Dicha Junta tendrá carácter de Agrupación de Interés Urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico y como tal deberá ser inscrito en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

Asimismo, la Junta de Concertación, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar; asumirá la ejecución del planeamiento y actuará como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución.

Los cargos del órgano rector de la Junta recaerán necesariamente en personas físicas, y formará parte de él un representante del Ayuntamiento, en todo caso.

Contra los acuerdos de la Junta de Concertación podrán interponerse recurso de alzada.

No será precisa la constitución de la Junta de Concertación en el supuesto de que la propiedad del suelo pase a ser de un único propietario.

B.- Formular a través de la citada Junta de Concertación, documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Dicha reparcelación podrá efectuarse de forma voluntaria, si concurren las circunstancias reguladas en el artículo 48. En otro caso, la reparcelación tendrá el carácter de reparcelación forzosa y se tramitará conforme las directrices y prerrogativas que se establecen en la Ley del Suelo, y contendrá

la reparcelación de todas las fincas incluidas en ella, con independencia de si sus propietarios se han incorporado o no a la Junta de Concertación.

El documento expresará, como mínimo:

- Descripción de las fincas aportadas a la reparcelación.
- La localización de los terrenos de cesión obligatoria.
- La localización de las parcelas edificables.
- Cuenta de liquidación provisional de los gastos inherentes a la gestión del ámbito.

C.- Se obligará, asimismo, a aportar a la Reparcelación los bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y en el documento de Modificación Puntual de Planeamiento General, que incluye la ordenación pormenorizada, y en concreto.

Todas las superficies destinadas sistemas locales (LL, espacios libres peatonales 6.350 m² y LJ, jardines urbanos, 1.025 m²) así como la superficie de 7.206 m² de sistemas generales incluida en el ámbito (LP parques y áreas recreativas), todo ello de conformidad con lo dispuesto en el referido Planeamiento general.

D.- En virtud del Convenio urbanístico de 16 de octubre de 2006 el Ayuntamiento de Irun tiene derecho a percibir con cargo al derecho al 10% de aprovechamientos, la parcela resultante con destino a las viviendas de protección del ámbito (80), así como la superficie exterior de 3.462 m² que era propiedad de P.Bidasoa, S.L., hoy de la mercantil ELIZATXO, S.A., de conformidad con lo previsto en el citado Convenio.

E.- Los propietarios proponentes y firmantes del presente Convenio, así como los demás de la Unidad de Ejecución que se adhieran a la Junta, se comprometen asumir las cargas de urbanización y ejecutar a través de la Junta de Concertación, las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la Unidad de Actuación por Ley y el Planeamiento

F.- En caso de que sea necesario para la ejecución de las obras o de cualquier otra actuación relacionada con la ejecución del planeamiento, la Junta de Concertación podrá solicitar al Ayuntamiento de Irun que imponga a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones precisas.

La Junta de Concertación asumirá la ejecución del planeamiento y será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución de la urbanización en los términos indicados, repercutiendo

los gastos correspondientes a la totalidad de los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.

La Junta de Concertación podrá exigir de los propietarios las cantidades correspondientes, que podrán ser objeto de vía de apremio por el Ayuntamiento.

G.- Los propietarios proponentes y firmantes del presente Convenio, manifiesta que los compromisos asumidos con anterioridad, serán garantizados mediante la formalización y entrega de Aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.”

6 – FASES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

URBANIZACIÓN

6.1 – PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Redacción del Proyecto de Urbanización en un plazo máximo de 4 meses desde la aprobación del presente Programa de Actuación Urbanística.

6.2 – EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se establece un plazo máximo de 12 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización para el inicio de las obras de urbanización, siempre y cuando fuera posible el inicio de las obras en dichos plazos por haber tenido lugar el desalojo de las instalaciones actualmente ocupadas por las mercantiles P.BIDASOA, S.L. y ZUBELZU, S.A. y no fuera necesario proceder a su retraso por causas ajenas a la propiedad (como sería la duración del eventual estudio medioambiental del suelo y autorizaciones pertinentes, etc.

A continuación se establecen las fases de ejecución de la urbanización:

- con la FASE 1 quedará ejecutada la red viaria interior así como las redes de servicios correspondientes a este vial.
- con la FASE 2 quedarán ejecutados los espacios libres públicos.

6.3 – RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La recepción por el Ayuntamiento de Irún de la obra de urbanización ejecutada podrá llevarse a cabo, bien en su totalidad, bien parcialmente. En este último caso, las entregas parciales mínimas corresponderán a las dos fases propuestas en el capítulo anterior 6.2.

EDIFICACIÓN

6.4 – EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Se establece un plazo global de 8 años para la ejecución de la totalidad de la edificación desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

A continuación se establecen las fases de ejecución de la edificación:

- FASE A corresponde a las edificaciones situadas en el Bloque A.
- FASE B corresponde a las edificaciones situadas en el Bloque B.
- FASE C corresponde a las edificaciones situadas en el Bloque C.

(Ver plano P4 de la Modificación nº 15 del PGOU)

Se podrán simultanear los espacios públicos con la urbanización.

6.5 – EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Se ejecutará coincidiendo con la fase C del capítulo anterior 6.4.

6.6 – CESIONES

La cesión formal al Ayuntamiento de Irún de la propiedad, libre de cargas, de todo el suelo previsto en el capítulo 5.3 de la presente memoria, se efectuará cuando se materialice el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

7 – ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

7.1 – GRADO DE PRECISIÓN

De acuerdo al Artículo 152.1.d de la Ley 2/2006 se incluye una estimación aproximada de los costes de las cargas de urbanización. Los costes indicados en el presente Programa serán desarrollados con mayor exactitud en los siguientes proyectos de ejecución del planeamiento.

7.2 – VALORES Y PRECIOS

La evaluación económica de la ejecución de la urbanización se desglosa en función de las obras de urbanización y de la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución UE 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”.

Los costes de ejecución se han establecido en función de los precios que rigen en la fecha de redacción del presente documento. Deberán ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables. En la evaluación del coste no se ha tenido en cuenta la correspondiente a la edificación ni a la urbanización interior de las parcelas residenciales.

Los precios adoptados son de ejecución por contrata que incluyen los gastos generales y el beneficio industrial, no así el IVA.

7.3 – EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

En el Capítulo 4.3 “Valoración económica de las obras de urbanización” del presente programa, se ha realizado la siguiente valoración de los costes de las obras de urbanización:

Costes de urbanización2.799.276 €

En lo referido a otros gastos que repercuten en la promoción se estiman, de acuerdo a la evaluación realizada en virtud del mencionado convenio urbanístico, los siguientes:

Derribos y descontaminación del suelo.....443.100,00 €

Traslado y edificación de las nuevas empresas*.....15.640.000,00 €

Honorarios profesionales.....60.000,00 €

Publicaciones.....2.000,00 €

Dirección de obra, Secretaría y Gestión.....60.000,00 €

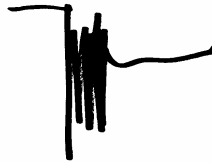
Total de otros gastos16.205.100,00 €

* En lo referente al traslado y construcción de la nueva fábrica de Porcelanas Bidasoa y de la empresa Zubelzu se entiende repercutido en el valor del suelo el compromiso económico de indemnizar el traslado y la nueva edificación.

TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN = 2.799.276 + 16.205.100 = 19.004.376 €

En San Sebastián, Julio de 2008

Javier Maya

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with several horizontal strokes and a wavy line extending to the right.

Estela Arteche

A handwritten signature in black ink, featuring a long horizontal line with a wavy pattern and a small vertical stroke at the end.