

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
ZONA RECONDO-AVD. IPARRALDE
IRUN NOVIEMBRE 2008
PROMUEVE: CONJUNTO DE PROPIETARIOS DEL AMBITO

ALBERTO POMBO
ARQUITECTO: ALBERTO POMBO
ARQUITECTOS COLABORADORES: JOSE UÑIBE



Hasierako onarpena / Aprobación inicial
Data honetako Alkatezaren / Por Resolución de Alcaldía nº 3237
abazpen bidez / de esta fecha

[Handwritten signature]



ÍNDICE:

| | |
|---|---------|
| 1. ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO | pag 1-3 |
| 2. CONTENIDO MATERIAL DEL DOCUMENTO | pag.3 |
| 3. DETERMINACIONES JURIDICO-URBANÍSTICAS | pag. 3 |
| 3.1.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y USOS | pag.4 |
| 3.1.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES | pag.5 |
| 3.2.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN | pag. 5 |
| 3.3. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN | pag. 5 |
| 3.4. COEFICIENTES DE PONDERACION | pag. 6 |
| 3.5. DERRIBOS Y REALOJOS | pag. 6 |
| 3.6.- PLAZOS Y PROYECTOS DE GESTION | pag.12 |
| 3.7.- PROGRAMA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION | pag.13 |
| 3.8. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA Y CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES DE USO LUCRATIVO | pag. 14 |
| 3.9.- LOCALIZACION DE LAS PARCELAS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO | pag. 14 |
| 3.10. FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN | pag. 15 |
| 4.DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS | pag.17 |
| 4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN | pag.17 |
| 4.2. RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO PROPIOS DE LA URBANIZACIÓN | pag. 18 |
| 4.2.1. Alcantarillado | pag. 18 |
| 4.2.2. Suministro de agua | pag. 19 |
| 4.2.3. Suministro eléctrico | pag. 19 |
| 4.2.4. Telecomunicaciones | pag. 19 |
| 4.3. CAPACIDAD DE LA RED VIARIA PREVISTA | pag. 20 |
| 4.4. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO. COORDINACIÓN CON LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN | pag. 20 |
| 4.5. REDES DE SERVICIOS | pag. 21 |

| | |
|--|---------|
| 4.5.1. Red de drenaje | pag. 21 |
| 4.5.2. Red de saneamiento | pag. 21 |
| 4.5.3. Suministro de agua, riego de calles e incendios | pag. 21 |
| 4.5.4. Suministro de energía eléctrica | pag. 22 |
| 4.5.5. Telecomunicaciones | pag. 22 |
| 4.5.6. Suministro de gas | pag. 23 |
| 4.5.7. Alumbrado público | pag. 23 |
| 4.6. MEMORIA DE CALIDADES | pag. 24 |
| 4.7. RESUMEN DE PRESUPUESTO | pag. 25 |
| 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA | pag. 27 |
| 5.1. IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS | pag. 27 |
| 5.2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES IMPUTADOS A LOS PROPIETARIOS DE SUELO | pag. 28 |
| 5.2.1.- URBANIZACION GENERAL | |
| 5.2.2.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO | pag. 28 |
| 5.2.3.- RESTO DE CARGAS IMPUTABLES AL SECTOR | pag. 30 |

PLANOS

I-2-I SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

I-2-2 TOPOGRAFICO

I-2-3 PARCELARIO

I-2-4 REDES DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

I-3-1 ORDENACION GENERAL

1-3-2 ZONIFICACION PORMENORIZADA

I-3-3 CONDICIONES DE GESTION Y EJECUCION

II-I DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION

II-2 LOCALIZACION DE LAS PARCELAS DE CESION AL AYUNTAMIENTO

II-3 PROGRAMA DE EJECUCION-FASES

II-4 DEFINICION GEOMETRICA

II-5 MOVIMIENTO DE TIERRAS

II-6 REDES DE SERVICIOS ALUMBRADO PUBLICO

II-7 REDES DE SERVICIOS

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El presente “Programa de Actuación Urbanizadora” se formula por iniciativa de la totalidad de la propiedad del **AMBITO “RECONDO-AVDA. IPARRALDE DE IRUN,** de forma concertada con el Ayuntamiento de Irun, y, se redacta por Alberto Pombo Recondo, arquitecto y Mónica Zarate Aguirre Abogada.

En el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irun, clasifica el ámbito como Suelo Urbano y se define como un “sector” de planeamiento parcial, y remite su desarrollo y ordenación pormenorizada a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior. De acuerdo con ello, su ordenación ha sido desarrollada por el “PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO “RECONDO-AVDA. IPARRALDE aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Irun, con fecha julio de 1999, modificado por otro definitivamente aprobado con fecha 24 de julio de 2008. publicado en el BOG el 25 de agosto del mismo año.

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

• CATEGORIZACIÓN DEL SUELO:

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

. UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN:

El Programa de Actuación Urbanizadora a realizar como desarrollo del Plan 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 Condo-Avda Iparralde, por el Plan Especial de referencia, y que define y pormenoriza las siguientes determinaciones:

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

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

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

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

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

Paralelamente a la formulación del Programa *-por los propietarios de suelo que promueven el presente expediente-* se han iniciado los trabajos de redacción del “Proyecto de Urbanización del AMBITO “RECONDO-AVDA. IPARRALDE”, incorporándose al presente documento las especificaciones relativas a las obras de urbanización establecidas en la Ley “2/2006” *-artículos 153 y 155-*.

2. CONTENIDO MATERIAL DEL DOCUMENTO

El presente Programa de Actuación Urbanizadora consta de dos documentos:

* Documento “I. MEMORIA”

* Documento “II. PLANOS”

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

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

3. DETERMINACIONES JURIDICO-URBANÍSTICAS

3.1.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y USOS

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

- * Clafi S.A.: Avda. Iparralde nº 31. Irun.
- * Georges Michel Trias Julia: Local Avda Iparralde nº 27/29. Irun.
- * Joseba Elosua Urbieta: Local Avda Iparralde nº 35/37. Irun.
- * Jose Maria Carazo Paul Local Avda Iparralde nº 37. Irun.
- * Jose A. Gallo Rolania: Local Avda Iparralde nº 37. Irun.
- *Nestor Basterrechea Arzadun y
M^a Isabel Irurzun Urquia: Local Avda Iparralde nº 37. Irun.

*Maria Luisa Polo Gaztelumendi; Maria Teresa Gamon Polo; Estanislao Gamon Polo; Maria Gumersinda Gamon Polo; Salvador Gamon Polo; Vicente Gamon Polo; Ana Maria Gamon Polo; Luis Polo Gaztelumendi y Ana Maria Icardo Espino; Milagros Ordoqui Yanci; Eduardo Polo Ordoqui; Maria Milagros Polo Ordoqui; Fernando Polo Ordoqui; Ignacio Maria Polo Lopetegui; Maria Luisa Polo Lopetegui; Iune Polo Olazabal; Nerea Polo Olazabal; Saioa Polo Olazabal; Miren Polo Olazabal; Avda Iparralde nº 29. Irun

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

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

3.1.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

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

Las superficies de las edificaciones existentes son las siguientes:

- Edificio de CLAFI S.A. en parcela señalada en el PERI como nº 1, con una superficie construida de 2.072,53 m² construidos.
- Edificio de Familia Polo en parcela señalada en el PERI como nº 2 con 1.538,96 m² construidos.
- Edificio de D. Enrique Trias Carreras en parcela señalada en el PERI como nº 3, con 522,99 m² construidos.
- Edificio de D. Joseba Imanol Elosua, en parcela señalada en el PERI como parcela nº 4, con una superficie de 344,05 m² construidos
- Edificio en parcela nº 5, de Basterrechea, y Otros en parcela señalada en el PERI como nº 5 con una superficie de 417,50 m² construidos.

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

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

3.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Para la ejecución del AMBITO “RECONDO-AVDA. IPARRALDE se delimita una única “**unidad de ejecución**”, la cual incorpora la totalidad de los suelos del Ámbito citado.

3.3. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

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

3.4.- COEFICIENTES DE PONDERACION

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

- * Uso vivienda (*Uso característico*):.....“**1,0**”
(699,30.-€ m² (t))
- * Uso terciario / comercial:“**0,32**”
(224,64.-€ m² (t))
- * Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (*PO*)“**0,4**”

3.5. DERRIBOS Y REALOJOS

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

- Edificio de Productos Recondo S.A. perteneciente a Clafi S.A. con una superficie construida de 2.072,53 m²;
- otros dos edificios pertenecientes a varios propietarios Familia Polo 1.538,96 m²,
y Elosua 344,05 m² respectivamente;
- edificio perteneciente a D. Enrique Trias, con 522,99 m²;
- y otro edificio perteneciente a Elosua Basterrechea y otros 417,50 m².

En la actualidad existen 3 inquilinos ocupantes de vivienda, que serán realojados con cargo a la “unidad de actuación” en los términos establecidos en la vigente legislación. El “Proyecto de Reparcelación” deberá establecer las condiciones específicas en las que dichos realojos se materializarán. No obstante los criterios para la ejecución de los realojos serán los siguientes:

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece la obligación de garantizar el derecho a realojo de los ocupantes

legales de viviendas que constituyan su vivienda habitual, estableciendo las reglas para ello, entre ellas las siguientes que deberán ser contempladas:

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

b) En el proyecto de reparcelación se deberá recoger expresamente la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y se incorporarán los acuerdos alcanzados con los mismos para su indemnización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública.

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

1. Puesta a disposición de una vivienda o instalación específica para el realojo o traslado, temporal o definitivo.
2. Título jurídico de ocupación y condiciones económicas, según el título de ocupación de la vivienda o instalación a desalojar.
3. Garantías de cumplimiento de los compromisos propuestos. Estas garantías en todo caso deberán instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho a realojo sobre la vivienda o instalación específica, o, en su defecto, aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación.
4. En caso de realojo temporal, especificación concreta de la vivienda o instalación propuesta hasta la puesta a disposición de la definitiva, y garantías de asunción de su costo por el promotor de la urbanización.
5. Compensaciones económicas por gastos de traslado y otros que se puedan producir.

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

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

f) En caso de falta de acuerdo o de contestación en el plazo indicado, el ayuntamiento, previa comprobación de la efectiva puesta a disposición de las

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

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

Pues bien, con independencia de que será el Proyecto de Reparcelación el que determine todos estos aspectos, en cumplimiento con lo establecido en el art. 115 f) de la Ley 2/2006, de 30 de junio se señala que los arrendatarios/ ocupantes de vivienda se han identificado como:

- Vicente María Gamón Polo (copropietario de parcela 2 y ocupante de la vivienda sita en el piso 1º dcha del nº 29 de la avda Iparralde- parcela señalada como nº 2 del PERI)
- Luis Miguel Polo Icardo (ocupante de la vivienda sita en el piso 1º dcha del nº 29 de la avda Iparralde- parcela señalada como nº 2 del PERI)
- Javier San Martín Pagalday (ocupante de la vivienda sita en el nº 33 de la avda Iparralde- parcela señalada como nº 3 del PERI)

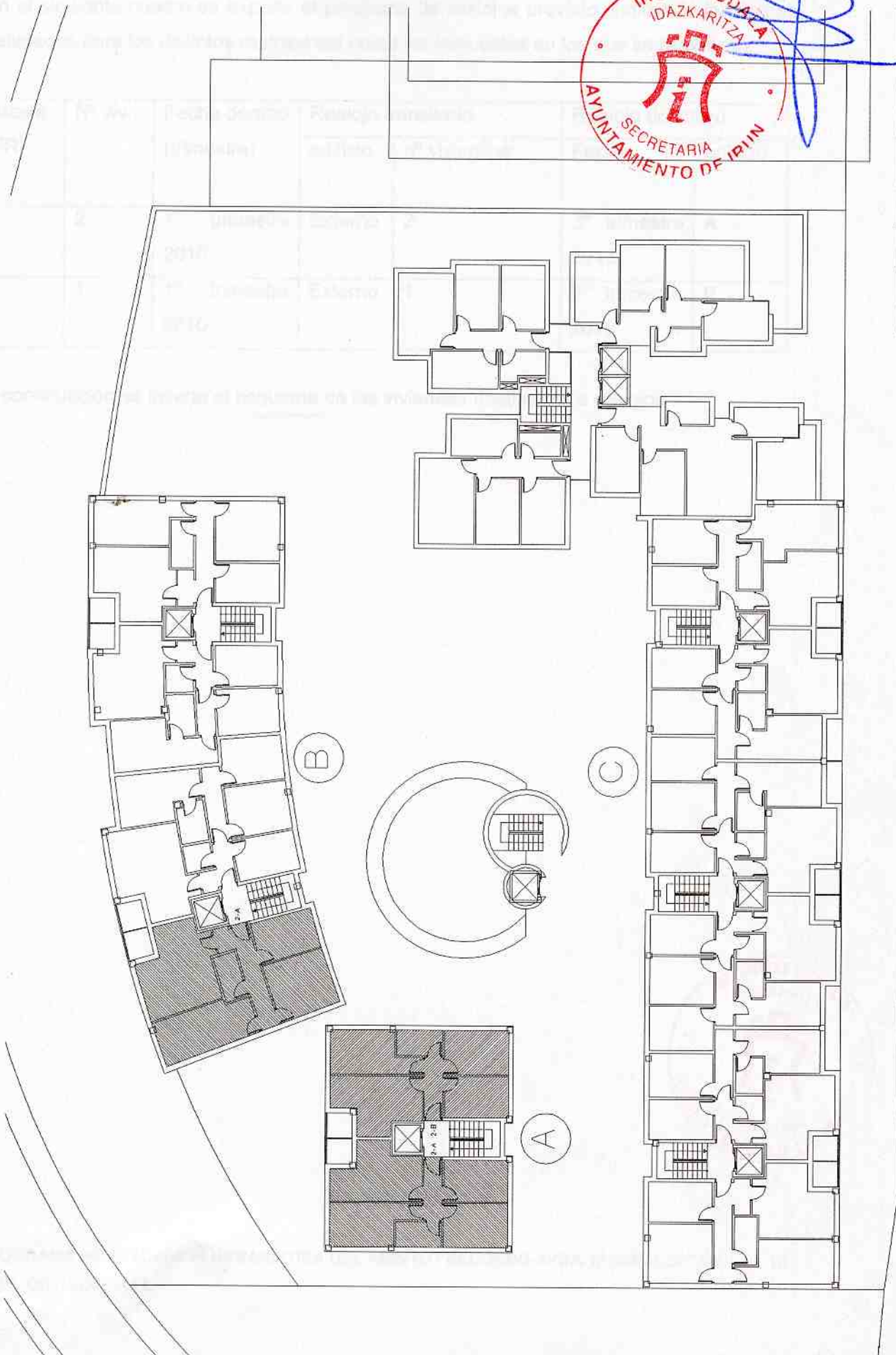
Las viviendas destinadas y reservadas a dichos realojos son las que se señalan a continuación y se indican en el esquema que se adjunta:

- 2 viviendas sitas en planta segunda del bloque denominado en el esquema adjunto como A (vivienda 2-a y vivienda 2-b)
- 1 vivienda sita en la planta segunda del bloque denominado en el esquema adjunto como B (vivienda 2-a)

Hasierako onarpena
Data honetako Alkatezaren
ebazpen bidez

Aprobación inicial
Por Resolución de Alcaldía nº 3237
de esta fecha

16 Dic. 2008
Irun IDAZKARIAK / EL SECRETARIO



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.

| Parcela PERI | Nº viv. | Fecha derribo (trimestre) | Realojo transitorio | | Realojo definitivo | |
|-----------------|---------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-----------------------------------|----------|
| | | | edificio | nº viviendas | Fecha | edificio |
| 2 | 2 | 1 ^{er} trimestre 2010 | Externo | 2 | 3 ^{er} trimestre 2013 | A |
| 3 | 1 | 1 ^{er} trimestre 2010 | Externo | 1 | 3 ^{er} trimestre 2013 | B |

A continuación se inserta el esquema de las viviendas destinadas a realojos.

3.6. PLAZOS Y PROYECTOS DE GESTION

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

- **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**

Entrega de documentación para su aprobación inicial en diciembre de 2008. Se prevé la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora en marzo de 2009.

- **FIRMA DEL CONVENIO URBANÍSTICO**

Plazo de un mes contado desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora. Se prevé en abril de 2009.

- **CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN**

Plazo de un mes contado desde la firma del Convenio Urbanístico. Se prevé en mayo de 2009.

- **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 junio de 2009.

- **PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

Entrega de documentación para su aprobación inicial en abril de 2009, tras la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora. Se prevé la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en julio de 2009.

- **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 (junio de 2009). Se prevé la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en septiembre de 2009.

- **INICIO OBRAS DE URBANIZACIÓN:**

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

3.7.- PROGRAMA PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Se ha previsto la realización de las obras de urbanización y edificación en fases de trabajo así como la conveniencia tanto desde el punto de vista técnico como de un mejor desarrollo y resultado de los trabajos a ejecutar.

Por ello se ha previsto la simultaneidad de la urbanización con la edificación, siempre cumpliéndose los compromisos de urbanización que adquiere el promotor, en relación con lo dispuesto en los artículos 40, 41 y 42 del reglamento de Gestion Urbanística.

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

- a) Aportar proyecto básico de la totalidad de la edificación para la ejecución de las obras correspondientes a la edificación de la estructura del edificio y de las plantas sótano hasta la cota 0 a ejecutar simultáneamente con la urbanización básica (la amparada en el proyecto de Urbanización que garantice la conexión del solar con infraestructuras municipales). Como garantía del cumplimiento de la programación propuesta se depositara fianza por importe del 50% de la cuota de participación de la parcela definida en el Proyecto de Reparcelación respecto del presupuesto total de las obras de urbanización. Dicha fianza será devuelta con la concesión de las licencias de primera ocupación.
- b) En cuanto a la licencia para completar la edificación, la misma abarcará el resto de los trabajos de edificación y deberá de forma previa a su concesión emitirse informe por los servicios técnicos municipales sobre la corrección de la ejecución de las obras de urbanización básica. De esta forma se hará coincidir la finalización de la urbanización con la total edificación de los edificios.

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

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

* La “edificabilidad ponderada” susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, será el 90% del resultado de aplicar “la edificabilidad media” establecido en el Plan General, Por tanto el 10% restante deberá ser cedido gratuitamente al Ayuntamiento libre de 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.

La localización de este porcentaje de cesión correspondiente al Ayuntamiento, o sus sustitución por metálico se deberá adaptar a lo establecido en la legislación vigente o cualquiera que la sustituya.

La distribución del aprovechamiento lucrativo y las cargas urbanísticas resultantes de la Unidad de Ejecución “Recondo-Iparralde”, 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.

3.9.- LOCALIZACION DE LAS PARCELAS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO

- La parcela dotacional publica, destinada a equipamiento cultural, con una superficie de 1.483,56 m², se integra en la propuesta de ordenación que se realiza, adquiriendo un

carácter de centralidad en el desarrollo del ámbito, pues por una parte de “anexa” arquitectónicamente al programa residencial, rematando el aspecto urbano del conjunto, y por otra parte, admite numerosos planteamientos de desarrollo que van a dotar a la zona objeto de desarrollo de un carácter de centralidad en la actividad cultural de la ciudad que se complementa perfectamente con el programa residencial y comercial proyectado.

- Los espacios libres y zonas verdes.

La dotación proyectada asciende a una superficie total de 1.611,16 m², distribuidos en espacios libres peatonales con 804,12 m² y 807,04 m² de espacios libres ajardinados.

Los espacios libres ajardinados, con una superficie total de 807,04 m², se disponen básicamente, a modo de remate o culminación del ámbito ordenado en su extremo sur y oeste, entre la parcela residencial y el límite del ámbito. Además sirve de separación e integración del ámbito con el nuevo vial proyectado (Variante N-1), estableciendo un “borde” a la parcela residencial que la enmarca y encuadra, permitiendo además un tratamiento ajardinado adecuado para solventar la diferencia de cotas existente entre el ámbito actual y el trazado viario que lo circunda.

Los espacios libres peatonales, que se disponen a modo de acera/paseo rodeando el ámbito en su extremo Este, con una superficie de 804,12 m².

3.10. FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con lo establecido por la vigente Ley “2/2006” (1), la Junta de concertación, tendrá derecho a resarcirse, con cargo a las entidades prestadoras ó concesionarias de los servicios urbanos de una parte a determinar del coste de las obras de primer

establecimiento y mantenimiento de los mismos, que se concretará en el “Proyecto de Reparcelación”. Así, los colectores y redes generales serán financiados por la propiedad de la U.E. junto con las compañías concesionarias y propietarios externos si los hubiera, dependiendo del número de viviendas que viertan o se sirvan de los mismos.

4. DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS

4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

El Ámbito “Recondo - Iparralde” tiene una superficie aproximada de unos 5.9997,25 m², con forma ovalada, situada entre la nueva glorieta de Iparralde - Gal, la Avenida de Iparralde y los viales de nueva configuración de la variante de la N-1.

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

Perimetralmente al Ámbito si exceptuamos su cara con la Avenida de Iparralde, se están ejecutando actualmente las obras de remodelación y actualización de la “Variante de la N-1”, a cargo de Diputación Foral de Gipuzkoa.

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Alcantarillado

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

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

4.2.2. Suministro de agua

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

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

4.2.3. Suministro eléctrico

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

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

4.2.4. Telecomunicaciones

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

4.3. CAPACIDAD DE LA RED VIARIA PREVISTA

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

El acceso a los garajes (situados todos ellos bajo rasante), se efectuara por la misma Avenida de Iparralde en su sentido dirección centro. La creación de la nueva rotonda en la confluencia entre la variante de la N-1 y la propia Avenida de Iparralde, permitirá el cambio de sentido a los vehículos que procedentes del centro de la ciudad quieran acceder a la edificación proyectada en el Área “Recondo – Iparralde”.

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

Las características físicas del Área “Recondo - Iparralde”, con una orografía plana y solamente un lateral con talud hacia la variante de la N-1, y la separación por medio del “Área Iparralde – Gal” y la propia Avenida de Iparralde del cauce del Río Bidasoa, no hacen temer en principio que existan riesgos de inundabilidad.

Dentro de las obras de urbanización se prevé el derribo de la edificación existente, exceptuando la llamada “Casa de Oteiza”, la limpieza de vegetación existente y la retirada de la capa de tierra vegetal. Se prevé el relleno de la parte del Área situada por debajo de la variante en su cara sur.

El volumen de tierras previsto a excavar (calculado sobre perfiles proyectados) alcanza, aproximadamente, 6.500 m³. Parte del volumen excavado -aproximadamente 500 m³ (aquel que reúna las características adecuadas)- se destinará a rellenos para apoyo de las plataformas de urbanización, mientras que el resto, unos 6.000 m³ deberá ser retirado.

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

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

4.5. REDES DE SERVICIOS

4.5.1. Red de drenaje

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

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

4.5.2. Red de saneamiento

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

Las aguas fecales recogidas en la urbanización del Área se canalizan para su vertido directo a la red existente. Dicho vertido se produce en varios puntos en el tramo en que ésta discurre por la Avenida de Iparralde. Los mismos se corresponden con puntos singulares de la ordenación, y, con la distribución de la red de saneamiento en tramos de longitud, sección y superficie servida similares.

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

4.5.3. Suministro de agua, riego de calles e incendios

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

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

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

4.5.4. Suministro de energía eléctrica

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

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

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

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

4.5.5. Telecomunicaciones

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

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

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

4.5.6. Suministro de gas

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

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

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

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

4.5.7. Alumbrado público

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

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

El modelo de luminaria seleccionado es el mismo que existe actualmente en la parte alta de la calle, a fin de dar continuidad lumínica a toda la calle.

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

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

4.6. MEMORIA DE CALIDADES

- Viales y aceras

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

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

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

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

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

La sección propuesta para aceras es la siguiente:

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

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

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

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

- Jardinería

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

- Señalización

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

4.7. RESUMEN DE PRESUPUESTO

| Capítulo: | Importe: |
|---|--------------|
| 01. DERRIBOS – DEMOLICIONES Y GESTION DE RESIDUOS | 53.312,00.-€ |
| 02. MOV. TIERRAS Y ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO | 20.023,62.-€ |
| 03. DRENAJE | 12.694,06.-€ |
| 04. SANEAMIENTO | 30.244,23.-€ |

| | |
|--|----------------------|
| 05. ABASTECIMIENTO AGUA | 15.372,85.-€ |
| 06. ALUMBRADO PÚBLICO | 26.901,00.-€ |
| 07. SUMINISTRO ELECTRICIDAD | 25.164,44.-€ |
| 08. SUMINISTRO GAS | 15.249,34.-€ |
| 09. TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES | 18.460,82.-€ |
| 10. AFIRMADOS Y AGLOMERADOS | 13.431,25.-€ |
| 11. HORMIGONES SOLERAS Y CUNETAS | 20.481,85.-€ |
| 12. PAVIMENT., Y OTROS ELEM. OBRA | 10.767,01.-€ |
| 15. SEÑALIZACIÓN TRÁFICO | 4.233,65.-€ |
| 16. MOBILIARIO URBANO | 11.594,00.-€ |
| 17. JARDINERÍA | 13.556,35.-€ |
| 18. SEGURIDAD Y SALUD | 6.229,04.-€ |
| 19. CONTROL DE CALIDAD | 5.294,68.-€ |
| TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL | 302.975,72.-€ |
| GASTOS GENERALES Y B.I. | <u>57.565,38.-€</u> |
| TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA (Sin I.V.A.) | 360.541,10.-€ |

5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

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 Urbanismo 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 de los bienes y derechos objeto de la actuación.

Como ya el propio Plan Especial de la Avda Iparralde 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.

5.1. IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS

Conforme a las determinaciones de la legislación vigente y del propio Plan Especial de referencia, se imputarán a los propietarios del Sector la totalidad de las cargas derivadas de su desarrollo a excepción de las que son directamente imputables a la Administración, es decir, las siguientes:

Ejecución de las instalaciones de equipamiento cultural capaces de ser acogidas en la parcela de equipamiento cultural reservada para tal uso por el Plan Especial. (Incluso la formulación de proyectos, tramitación, urbanización complementaria interior de la propia parcela, cierres, inversiones transitorias, etc. y excluida la adquisición del suelo necesario que se obtiene gratuitamente y libre de cargas en virtud del Plan Especial).

Las imputaciones de responsabilidad económica 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 Plan de Etapas.

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

5.2.1.- URBANIZACION GENERAL

En este capítulo se contempla la total urbanización del Sector a excepción del tratamiento correspondiente a las parcelas de equipamiento cultural cuya financiación corresponde a la Administración.

En conjunto, el coste estimado de la urbanización general asciende a 360.541,10.-€ (sin IVA).

A estos costes deben ser añadidos los correspondientes a Honorarios por proyectos (PERI, PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.....) así como las indemnizaciones por derribos, y demás conceptos señalados en el Reglamento de Gestión Urbanística, calculados de forma provisional en 300.000.-€

5.2.2.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO

El Valor Residual del suelo, ha sido fijado teniendo en cuenta el Decreto Foral 57/1989 por el que se aprobaron las normas para la determinación del Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, mediante la fórmula:

$$V_s = \frac{V_M}{1'38} - (C_c + C_u)$$

donde:

V_s = Valor Residual del Suelo

V_M = Valor de Mercado

C_c = Coste de Construcción

C_u = Coste de Urbanización.

La redacción del presente Estudio Económico-Financiero, y por lo tanto la demostración de la rentabilidad de la actuación urbanística, se refiere a la ordenación de la PARCELA RESIDENCIAL contemplada.

COSTE DE LA EDIFICACIÓN.

En este apartado referido al coste de construcción, se incluyen las operaciones de derribo de la edificación actual, así como los costes de urbanización interior de la parcela residencial. La superficie en metros cuadrados a construir, desglosada en los diferentes conceptos, es la siguiente:

Se estima como precio medio de coste de ejecución de la edificación el siguiente:

| | |
|--|--------|
| - m ² Edificación Residencial | 750.-€ |
| - m ² comercial | 500.-€ |
| - m ² Garaje y Usos Auxiliares en Sótano..... | 400.-€ |

Teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser el siguiente:

| | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| - Edificación Residencial | (7.424 m ² (t) x 750) = | 5.568.000.-€ |
| - Edificación comercial | (1.200 m ² (t) x 500 = | 600.000.-€ |
| - Garaje y Usos Auxiliares en Sótano | | 3.482.400.-€ |
| Total Coste de la Edificación | | 9.650.400.-€ |

VALOR DE MERCADO.

El valor de venta de la edificación prevista, se ha establecido en correspondencia con la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona:

| | |
|----------------------------------|-----------|
| - m ² Vivienda..... | 2.000.-€ |
| - m ² comercial | 1.000.-€ |
| - Plaza de Garaje..... | 12.000.-€ |

Lo cual, teniendo en cuenta los aprovechamientos y números de viviendas y plazas de aparcamiento previstos, nos resulta el siguiente valor de venta de la edificación:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| - Viviendas (7.424 m ²) | 14.848.000.-€ |
| - Comercial (1.200 m ²) | 1.200.000.-€ |

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| - Plazas de garaje (192 plazas) | 2.304.000.-€ |
| Total Valor de Venta | 18.352.000.-€ |

VALOR DEL SUELO.

Se estima un Valor del Suelo, según la referida fórmula del Valor Residual:

Valor de Mercado - Coste de Construcción

1'38

18.352.000 - (9.650.400 + 300.000) = 13.298.550 - 9.950.000

1'38

Coste Valor del Suelo = 3.348.550.-€

RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

| | |
|--|----------------------|
| - Valor del Suelo | 3.348.150.-€ |
| - Coste de la Edificación | 9.650.400.-€ |
| - Honorarios y varios..... | 300.000.-€ |
| Total Coste General Estimado..... | 13.298.550.-€ |

5.2.3.- RESTO DE CARGAS IMPUTABLES AL SECTOR

Además de las cargas ya descritas, se establecen las siguientes cargas, que se plasman en el presente documento de forma orientativa y que serán definitivamente fijadas en el convenio urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Irun y los propietarios mayoritarios de la Actuación integrada :

- Indemnización económica al Ayuntamiento fijándose definitivamente dicha compensación en el Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y la propiedad, en compensación a la adjudicación de los aprovechamientos que exceden de los derechos patrimonializables por los propietarios del (10%).

En cuanto al cumplimiento de la dotación de VPO, se contempla al objeto de mantener el estándar de VPO del PGOU, el 20%, que supone 3 viviendas, del total de las que se ejecuten, que se destinarán a realojos.

En Irún, Octubre de 2008

Fdo.: Clafi S.A.
Por la propiedad

Fdo.: Familia Polo
Por la propiedad

Fdo.: Joseba Imanol Elosua
Por la propiedad

Fdo.: Enrique Trias
Por la propiedad

Fdo.: Nestor Basterrechea y Otros
Por la propiedad

Fdo.: Alberto Pombo
Arquitecto

Fdo.: Jose.E. Uribe Azaola

Arquitecto Colaborador

Fdo.: Monica Zarate Aguirre

Abogada