

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1 DEL AMBITO 5.3.13 KORROKOITZ DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Antecedentes

1.2. Justificación de la necesidad del Programa de Actuación Urbanizadora

1.3. Promotor

1.4. Objeto y ámbito

1.5. Contenido

1.5.1. Contenido técnico-urbanístico

1.5.2. Contenido jurídico-urbanístico

1.6. Tramitación

1.7. Programación de ejecución

1.7.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución

1.7.2. Régimen de ejecución y sistema de actuación

1.7.3. Convenio Urbanístico

1.7.4. Plazos para la presentación de la Propuesta de equidistribución

1.7.5. Plazos para la realización de las obras de urbanización, y de edificación de los solares resultantes

1.7.6. Propuesta de localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento

1.1.1. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística

1.7.7. Programa de realojos

1.7.8. Plazos de cesión de la obra de urbanización

2. RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN, Y DE POSIBLES AFECTADOS.

3. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

3.1 Estado Actual

3.2 Descripción general de las obras de urbanización

3.3 Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de a urbanización

3.3.1 Saneamiento

3.3.2 Suministro de agua

3.3.3 Energía eléctrica

3.3.4 Red de gas

3.3.5 Telecomunicaciones

3.4 Capacidad de la red viaria prevista

3.5 Acondicionamiento del terreno

3.6 Redes de Servicio de nueva creación

3.6.1 Red de drenaje

3.6.2 Red de Saneamiento

3.6.3 Suministro de agua potable y red de incendios

3.6.4 Suministro de energía eléctrica

3.6.5 Telecomunicaciones

3.6.6 Suministro de gas

3.6.7 Alumbrado público

3.7 Memoria de calidades en acabados

3.7.1 Viales y aceras

3.7.2 Jardinería

3.7.3 Señalización

3.8 Coordinación con ámbitos limítrofes y encauzamiento de regata

3.9 Resumen de presupuesto

4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

4.1 Estimación de costes

4.2 Análisis de viabilidad

5. PLANOS

- 5.1. SITUACIÓN
- 5.2. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- 5.3. PARCELARIO
- 5.4. REDES DE SERVICIOS URBANOS
- 5.5. ORDENACIÓN GENERAL
- 5.6. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- 5.7. PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES
- 5.8. LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA
- 5.9. DEFINICION GEOMETRICA
- 5.10. INSTALACIONES. ENERGIA ELECTRICA
- 5.11. INSTALACIONES. SANEAMIENTO PLUVIALES - FECALES
- 5.12. INSTALACIONES. GAS NATURAL
- 5.13. INSTALACIONES. TELEFONIA
- 5.14. INSTALACIONES. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 5.15. PROGRAMA DE EJECUCION - ETAPAS

ANEXO 1. Plano de Edificios Fuera de Ordenación.

ANEXO 2. Relación de posibles afectados por el programa de realojos

ANEXO 3. Plano de ubicación de las parcelas en las que se materializarán los realojos que resulten pertinentes.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Antecedentes.

El Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el 13 de julio de 1.999 aprobó definitivamente el **TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN**, acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 198, de 15 de octubre de 1.999.

El referido documento de planeamiento general delimita, entre otros, el denominado AMBITO 5.3.13 "KORROKOITZ, remitiendo su ordenación pormenorizada a la elaboración y tramitación de un Plan Especial.

Así, con fecha 2 de febrero de 2007 (Expte. Ayuntamiento de Irún nº 2007PLES0001) se dio entrada en el Registro del Ayuntamiento al documento denominado PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ DE IRÚN, promovido por la iniciativa particular, por la mayoría de los propietarios de terrenos incluidos en dicho ámbito.

Tras la oportuna tramitación reglamentaria de dicho plan especial, el Pleno del Ayuntamiento de Irún, en sesión celebrada el día 12 de septiembre de 2008, aprobó con carácter definitivo el **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ DE IRÚN** (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 196, de 13 de octubre de 2008).

Este Plan Especial posibilita el cumplimiento de los objetivos definidos desde el PGOU para este ámbito, que son los siguientes: Completar el tejido residencial entre la Plaza de Urdanibia y el Canal de Dumboa, potenciar el Canal de Dumboa como elemento definidor de la estructura urbana, y mejorar las conexiones peatonales entre la Plaza de Urdanibia y la zona de Arbes.

1.2. Justificación de la necesidad del Programa de Actuación Urbanizadora.

La necesidad del presente Programa de Actuación Urbanizadora está justificada en los siguientes preceptos de la vigente ley del suelo en la Comunidad Autónoma del País Vasco, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En el número 2, “Programas de Actuación Urbanizadora”, de la Disposición Transitoria Tercera de la LEY 2/2006, aprobada por el Pleno del Parlamento Vasco en sesión celebrada el día 30 de junio de 2006, se establece que:

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

En el artículo 131.1, a) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se dice que:

“1. La ejecución de la ordenación urbanística comprende: a) La realización de las condiciones de desarrollo recogidas en los pertinentes programas de actuación urbanizadora, así como la garantía del cumplimiento efectivo de los mismos”.

Y el artículo 135 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece que:

“El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, de: a) El planeamiento urbanístico idóneo para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate. b) El programa de actuación urbanizadora, aprobado con carácter definitivo, con excepción de las actuaciones aisladas o de dotación y las de ejecución de las dotaciones públicas integrantes de la red de sistemas generales y locales, y del procedimiento especial de reparcelación forzosa promovida por las administraciones públicas previsto en el artículo 49 de esta ley. ...”

En consideración a todo ello resulta necesario la tramitación del presente programa que **tendrá la documentación exigida en el artículo 155 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.**

1.3. Promotor.

En el artículo 157, e) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se establece que:

“Podrán formular y promover programas de actuación: e) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de programa de actuación urbanizadora podrá ser autorizada por el ayuntamiento para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las administraciones públicas conforme a la legislación general reguladora de su régimen jurídico y funcionamiento.

Pues bien, el presente Programa de Actuación Urbanizadora es formulado y promovido por propietarios que representan la mayoría de los terrenos incluidos en el ámbito objeto del presente programa, que son los siguientes:

- Don Jose Antonio Ugarte Egorleta, con DNI número 15.170.006-B, y domicilio en C/. Fco. De Gainza, 15. IRUN.
- Don Miguel M^a Iparraguirre Irigoyen, con DNI número 15.228.618-L, y domicilio en C/- Juan Laborda, 2 – 2º A. HONDARRIBIA.
- Aldakonea Sociedad de Inversiones, S.L., con CIF número y domicilio en C/. Segundo Izpizua, 6 – bajo. ERRETERIA.
- Txurko, S.A., con CIF número A-78327038, y domicilio en C/.General Bergaretxe, 6 – bajo. IRÚN.
- Arantzagain, S.L., con CIF número y domicilio en Olaberria, 63 – B, Cº Aramburu. IRÚN.

Por otro lado, el artículo 158 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo establece que:

“La solicitud de tramitación se formalizará en el registro municipal acompañando como mínimo, en el caso de solicitudes realizadas por personas o entidades ajenas a la Administración, garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito de la correspondiente actuación integrada. Dicha garantía deberá prestarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en materia de contratación administrativa”.

Así, en atención a todo ello, los propietarios promotores del presente programa presentarán en el Ayuntamiento de Irún, para acompañar al presente documento, un **AVAL de entidad financiera por importe del 1% del coste estimado de la urbanización**, más concretamente, del coste estimado de las obras de urbanización del ámbito en sentido estricto, esto es, sin incluir en el mismo el coste estimado de las obras de encauzamiento del canal Dumboa, de conformidad a lo dispuesto en el número 1.7.5. de esta Memoria Justificativa.

1.4. Objeto y ámbito.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo el presente Programa establece:

- ❑ La identificación de la actuación, así como la delimitación de la unidad de ejecución.
- ❑ El régimen de ejecución privada y su sistema de actuación.
- ❑ Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de la actuación, y la regulación de sus contenidos mínimos.
- ❑ La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
- ❑ El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

El Programa de Actuación Urbanizadora no podrá alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinada por el planeamiento.

1.5. Contenido.

1.5.1. Contenido técnico-urbanístico.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo **los programas deben definir las obras de urbanización que deberán realizarse, especificando su coste aproximado y cuando menos los siguientes extremos:**

- a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
- b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
- c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.
- d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.
- f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.
- g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.
- h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.
- i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

En atención a ello el documento 5 del presente programa contiene el **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**, en el que se definen los extremos antes indicados, con la planimetría que resulta precisa, y el coste aproximado de las obras de urbanización.

1.5.2. Contenido jurídico-urbanístico.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 154.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo **los programas deben regular los siguientes extremos:**

- a) Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.
- b) Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto o modificación de las existentes en el planeamiento vigente.
- c) Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.
- d) Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.
- e) Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta ley.
- f) Programa de realojos, en su caso.
- g) Plazos de cesión de la obra urbanizadora, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.

1.6. Tramitación.

La tramitación de los programas de actuación urbanizadora viene establecida en el artículo 156 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, donde se determina, entre otras cuestiones, que:

- **Los programas de actuación urbanizadora se formularán en cualquier momento tras la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, o bien conjunta o simultáneamente con el mismo.**
- A la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, el ayuntamiento acordará la estimación o la denegación de la aprobación inicial del programa en el plazo máximo de un mes.

- El acuerdo de aprobación inicial conllevará la obligación de publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el boletín oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones.

Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.

- Recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación, en el boletín oficial del territorio histórico, del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.
- El acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, como mínimo, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

1.7. Programa de ejecución.

1.7.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

El Pleno del Ayuntamiento de Irún, en sesión celebrada el día 12 de septiembre de 2008, aprobó con carácter definitivo el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ DE IRÚN.

En dicho documento se establece una única Unidad de Ejecución para el desarrollo urbanístico de dicho ámbito. La expresión gráfica de dicha Unidad de Ejecución, que se

denominará “UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1 DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ” queda reflejada en el PLANO 5.2. denominado “DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN”, incluido en el DOCUMENTO 5 del presente programa de actuación urbanizadora.

1.7.2. Régimen de ejecución y sistema de actuación.

En el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ DE IRÚN se establece como sistema de actuación para el ámbito el SISTEMA DE CONCERTACIÓN.

En consecuencia, para el desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución delimitada **se actuará en régimen de ejecución privada mediante el sistema de concertación.**

1.7.3. Convenio Urbanístico.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 160,2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en junta de concertación ...
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

Por otro lado, en el apartado 6 de dicho artículo 160 se establece igualmente que: *“Los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización”.*

En atención a todo ello y con el contenido expresado, los propietarios de terrenos e inmuebles que representen más del 50% de la propiedad del suelo comprendido en el ámbito de actuación y el AYUNTAMIENTO DE IRÚN suscribirán de conformidad a lo establecido en el citado artículo 160 de la Ley 2/2006, --para su tramitación conforme a lo dispuesto en la DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA, 8 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo--, un **CONVENIO para la ejecución urbanística de la Unidad de Ejecución U.E. 1 del Ambito 5.3.13 KORROKOITZ del Plan General de Ordenación Urbana de Irún.**

1.7.4. Plazo para la presentación de la propuesta de equidistribución.

La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística se realizará con el PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Para ello, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 160 y 161 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, una vez firmado el Convenio Urbanístico señalado en el apartado anterior los propietarios dispondrán de un mes para constituirse en Junta de Concertación, mediante escritura pública.

El Proyecto de Reparcelación se someterá a la aprobación inicial de la Junta de Concertación en el plazo máximo de ocho meses desde su constitución en escritura pública. Dicho documento se tramitará de conformidad a lo dispuesto en la Ley 2/2006.

1.7.5. Plazo para la realización de las obras de urbanización, y de edificación de los solares resultantes.

De conformidad a lo dispuesto en el apartado "10. Proyecto de Urbanización" del Documento 2, ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN, del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ DE IRÚN *"Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que abarcará el ámbito de urbanización señalado en este Plan Especial de Ordenación Urbana, que deberá detallar y programar las obras que comprenda con la precisión*

suficiente. El Proyecto de Urbanización abarcará el Área de Actuación Integrada, compuesta por el Ámbito y el Área Adscrita”.

El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su aprobación inicial en el plazo máximo de 8 meses contados a partir de la fecha de la firma del Convenio Urbanístico regulado en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.

Tal y como establece el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ DE IRÚN, el Proyecto de Urbanización abarcará el Área de Actuación Integrada, compuesta por el Ámbito y el Área Adscrita. Esto es, el Proyecto de Urbanización abarcará tanto el ámbito propiamente dicho y, consiguientemente, las obras de urbanización que le correspondan en sentido estricto, como el área adscrita y, consiguientemente, las obras de encauzamiento del Canal Dumboa.

No obstante ello, dadas las características y condicionantes de las obras de encauzamiento del Canal Dumboa, dichas obras requerirán un estudio y proyecto independiente del Proyecto de Urbanización y, obviamente, unos plazos de ejecución independientes de los de las obras de urbanización del ámbito. Tanto el encargo de la redacción del proyecto relativo a las obras del canal como la ejecución de las mismas corresponderán al Ayuntamiento de Irún, o a la Administración que resulte competente.

Así, se establecen unos plazos distintos para, por un lado, la ejecución y cesión de las obras de urbanización del ámbito, y su consiguiente recepción por parte del Ayuntamiento de Irún, y por otro, para la ejecución de las obras del Canal.

Pues bien, la ejecución de las obras de urbanización del ámbito se realizará en tres etapas o fases distintas:

ETAPA 1ª. En esta 1ª Etapa se realizarán, exclusivamente, las obras de urbanización que resulten pertinentes para dotar de los servicios necesarios a las viviendas de protección oficial a desarrollar en las parcelas resultantes edificables identificadas bajo los números 5 y 6 en el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ DE IRÚN, las obras de urbanización que resulten necesarias al objeto de que dichas viviendas puedan obtener la licencia de primera ocupación. En esta 1ª Etapa se realizarán igualmente los muros de las parcelas resultantes edificables identificadas

bajo los números 3 y 4 en el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ DE IRÚN y cuantas obras de urbanización hasta cota 0 resulten necesarias en las mismas en relación al objetivo antes señalado de que las parcelas 5 y 6 obtengan la licencia de primera ocupación. Esta primera etapa se establece al objeto de facilitar el derribo de varias de las edificaciones existentes en el ámbito, declaradas fuera de ordenación, y posibilitar el realojo de los ocupantes legales de las viviendas de dichos edificios, que cumplan las condiciones y requisitos establecidos por ley para ello, en dichas parcelas 5 y 6. Por ello el plazo que se establece para esta primera etapa será de 4 años contados desde la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación, y de la firma por parte de todos los afectados por ello de los pertinentes convenios o acuerdos de realojo, traslado o extinción de actividad, plazo que será contado a partir de la fecha en que se cumpla todo ello, es decir, que se hayan aprobado definitivamente ambos proyectos y que se hayan suscrito todos los convenios o acuerdos de realojo, traslado o extinción de actividad que resulten pertinentes. Este plazo se entiende necesario para ejecutar las citadas obras de urbanización así como para construir las viviendas correspondientes a dichas parcelas y, proceder, en su caso, a los realojos que legalmente proceda.

ETAPA 2ª. Tras hacer efectivos los realojos que resulten pertinentes, y realizar el derribo de las edificaciones declaradas fuera de ordenación, se procederá a la ejecución de todas las obras que correspondan hasta cota 0 en el ámbito, incluidos los muros de las distintas parcelas edificables, a excepción, obviamente, de lo ya ejecutado en la 1ª Etapa. Se procederá a la ejecución de la urbanización general del ámbito, dejando para su ejecución en la 3ª Etapa una franja de 10 metros de ancho, frente al canal y a lo largo del mismo, para el correcto remate de las obras de urbanización coordinado con las obras del canal. El plazo de ejecución para esta 2ª Etapa se establece en 4 años contados a partir de la fecha de haberse hecho efectivos la totalidad de los realojos, traslados o extinción de actividad, que legalmente proceda.

ETAPA 3ª. Se procederá a la ejecución de las obras de urbanización del ámbito correspondientes a la franja de terreno de 10 metros de ancho frente al canal de forma coordinada con las obras del Canal de Dumboa. Esta obra se ejecutará de forma simultánea y coordinada con las obras del canal, por lo que su plazo de ejecución queda condicionado al plazo de ejecución de las obras del canal.

Se determina expresamente que el otorgamiento de las licencias de primera ocupación o utilización de las viviendas a desarrollar en el ámbito sólo podrá quedar condicionada, en su caso, a la ejecución de las obras de urbanización del ámbito, en la forma y plazos que se dispone en las ETAPAS 1ª y 2ª anteriormente descritas, y nunca quedará condicionada (el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización de las viviendas del ámbito) a la ejecución de las obras del canal, ni a las obras de urbanización del ámbito señaladas en la ETAPA 3ª (las correspondientes a la franja de terreno de 10 metros de ancho frente al canal) que deben ejecutarse de forma simultánea a las obras del canal.

El plazo de ejecución de las obras correspondientes al Canal Dumboa quedará definido en el Convenio Urbanístico a suscribir entre los propietarios y el Ayuntamiento de Irún. En cualquiera de los casos, la obligación de los propietarios de terrenos e inmuebles en el ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ en relación a las obras del Canal Dumboa (proyecto, dirección de obras y ejecución de las mismas), la aportación económica de los mismos a todo ello queda circunscrita, queda limitada, exclusivamente, al abono de una suma cerrada, cifrada en SETECIENTOS CINCUENTA MIL (750.000,--) EUROS, de conformidad a la valoración efectuada en noviembre de 2005 y al compromiso adquirido en su día al respecto, actualizada al día de hoy. Esta suma de dinero será abonada de conformidad a la forma de pago que se establezca en el Convenio Urbanístico a suscribir entre los propietarios del ámbito y el Ayuntamiento de Irún.

La ejecución de las nuevas edificaciones se llevará a cabo en el plazo máximo de 10 años contados a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Si por causas suficientemente razonadas no pudieran cumplirse estos plazos, el Ayuntamiento de Irún podrá conceder la prórroga necesaria mediante la revisión de los correspondientes plazos.

1.7.6. Propuesta de localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

La concreta localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de la Unidad de Ejecución queda reflejada en el PLANO 5.8. denominado

“LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA”, incluido en el DOCUMENTO 5.PLANOS.

1.7.7. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

La cesión al Ayuntamiento del porcentaje que legalmente corresponda del aprovechamiento urbanístico quedará concretada en el proyecto de reparcelación, pudiendo la misma, en su totalidad o en parte, ser sustituida por el abono en metálico de su valor, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. Para la concreción de ello deberá tenerse en cuenta la superficie edificada al día de hoy, el aprovechamiento existente al día de hoy en el ámbito, al objeto de aplicar la citada cesión al aprovechamiento que exceda del ya existente en el ámbito.

1.7.8. Programa de realojos.

Se estará a lo dispuesto al respecto en la DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el artículo 23 del Decreto 105/2008, de 3 de junio de 2008, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Si perjuicio del resto de determinaciones establecidas por dichas disposiciones legales, a los efectos oportunos, debemos señalar lo siguiente:

- El derecho de realojo consiste en la puesta a disposición, por parte del promotor de la actuación urbanística y a favor de la persona afectada y ocupante legal de una vivienda habitual cuyo régimen de tenencia se deba extinguir como consecuencia de dicha actuación urbanística, de una vivienda de protección pública en el mismo régimen de tenencia en que la persona afectada ocupaba legalmente su vivienda habitual.
- No obstante, por acuerdo entre el promotor de la actuación y del afectado podrá ser materializado este derecho en vivienda libre en las condiciones que libremente

pacten. Estas viviendas podrán ser computadas a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

- Se entenderá por ocupante legal a aquella persona empadronada en una vivienda y que resida efectivamente y de modo continuo en la misma por cualquier título admitido en derecho.
- En el Programa de Actuación Urbanizadora se incluirá como anexo la relación de viviendas y de las personas que tuvieran derecho a realojo según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, así como de las viviendas y edificabilidades urbanísticas sobre las que se pretenda materializar el mismo, sin perjuicio de su acreditación documental y comprobación fáctica.

En atención a ello, en el **ANEXO 2** del presente Programa de Actuación Urbanizadora se relacionan, sin perjuicio de la posterior acreditación documental y comprobación fáctica de todo ello, las personas que, en principio, salvo error u omisión, estarían afectadas por el programa de realojos. Se incluye igualmente la relación de actividades económicas en funcionamiento que deberán ser objeto de traslado o extinción de actividad. En cualquiera de los casos, sólo tendrán derecho a realojo aquellos ocupantes de viviendas que cumplan, acreditándolo fehacientemente, todos los requisitos y condiciones establecidos para ello por la legislación vigente y por las Administraciones competentes.

Los realojos de los ocupantes legales de viviendas que, después de las oportunas comprobaciones resulten oportunos, se materializarán en las PARCELAS RESULTANTES 5 o 6 del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ DE IRÚN. A los efectos oportunos, como **ANEXO 3** se acompaña plano indicativo de la ubicación de dichas parcelas dentro del ámbito.

1.7.9. Plazos de cesión de la obra de urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución U.E.1, los promotores de las mismas, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, notificarán al Ayuntamiento de Irún, al menos con

veinte días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición.

En el acta de recepción se recogerán las observaciones formuladas, en su caso, por el representante municipal.

Si el Ayuntamiento de Irún no hubiera formulado en dicha acta de recepción observaciones en relación con la ejecución material de los trabajos o no hubiera asistido, procederá a recepcionar la urbanización en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de la solicitud de recepción regulada en el apartado primero, excepto en el supuesto de que en dicho plazo, de forma expresa y motivada, manifieste sus reservas para proceder a la recepción por la inadecuación de las obras al proyecto aprobado.

Si el Ayuntamiento de Irún hubiere formulado observaciones en el acta de recepción o hubiera manifestado sus reservas conforme al apartado anterior, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta entre los promotores y el Ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización.

Dichas determinaciones en ningún caso podrán implicar o afectar a elementos de obra o aspectos no previstos en el proyecto de urbanización.

Una vez determinadas las condiciones para que el Ayuntamiento de Irún proceda a la recepción y ejecutados, en su caso, los trabajos complementarios o de remate convenidos, los promotores solicitarán formalmente al Ayuntamiento la recepción de la urbanización, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de dicha solicitud.

La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes.

2. RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN, Y DE POSIBLES AFECTADOS.

Finca 1.

Santa Elena, 27.

- OLART ABOGADOS, Att.: Legatarios y Herederos de Doña Candelaria Arbelaiz Alza. Avda. Iparralde, 1 – 1º C. 20302. IRÚN.

Finca 2.

Santa Elena, 25.

- Don Petru Doru Dragan. C/. Santa Elena, 25 – B. 20304. IRÚN.
- Doña Ainhoa Redondo Muñoz. C/. Santa Elena, 25 – 1º dcha. 20304. IRÚN.
- Doña Angeles Zuazo Del Puerto. C/. Santa Elena, 25 – 1º izda. 20304. IRÚN.
- Doña Gloria Múgica Puerto. C/. Santa Elena, 25 – 1º izda. 20304. IRÚN.
- Doña Oihana García Michelena. C/. Aduana, 7 – 2B. 20303. IRÚN.
- Don Francisco María Estomba Aguirre. C/. Santa Elena, 25. 20304 – IRÚN.

Finca 3.

- Olaizola Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.
Kale Nagusia, 6 – 1º - 1. 20280. HONDARRIBIA.
C/. SANTA Elena, 19, bajo. IRÚN.

Santa Elena, 19.

- Don Jose Manuel Iragui Lorea. C/. Santa Elena, 19 – 1º A. 20304. IRÚN.
- Don Juan Artola Ayestarán y Doña Mercedes García Mayoral. Plaza Marcelino Soroa, 7. 20011. DONOSTIA.
- Doña Josefa Aizpiolea Amantegui. C/. Larretxipi, 26 – 2º. 20304. IRÚN.
- Don Baltasar Aguirre Lecea y Doña Mercedes Olazábal Aizpiolea. Pº Arriola, 61 – 3º. 20018. DONOSTIA.
- Doña Mª Iciar Amantegui Toledo. C/. Santa Elena, 19 – 2º A. 20304. IRÚN.
- Doña Mª Carmen Ibarra Agesta. C/. Santa Elena, 19 – 2ºB. 20304. IRÚN.
- Doña Carmen Aranzazu Carrasco Pastor. C/. Santa Elena, 19 – 3º A. 20304. IRÚN.
- Don Juan Jacinto Alonso Sausa. C/. Santa Elena, 19 – 3º B. 20304. IRÚN.
- Doña Olatz Angulo Lacarta. C/. Santa Elena, 19 – 3º C. 20304 IRÚN.
- Don Félix Miguel Martín Lariz. En nombre y representación de Copropietarios de Santa Elena, 19 – 2º C. 20304 IRÚN.

Finca 4.

- Herederos de D. Julio Peña. Don Juan José Peña Estomba.
C/. Miguel de Astigar, 5 – esc. 1ª - 2A. 20302. IRÚN.

Finca 5.

- Txurko, S.A.. C/. General Bergaretxe, 6 – bajo. 20304. IRÚN.
- Don Juan Carlos Echeverria Eizaguirre, Pabellón C/. Korrokoitz, 11. IRÚN.
- Don Manuel y Doña Mª Dolores Sanchez Urcelay. C/. Korrokoitz, 11 – 1º izda. IRÚN.
- Don Gregorio Torres Morcillo. C/. Antoine D'Abadie, 3 – 3º G. 20305. IRÚN.

- Doña M^a Dolores Sanchez Urcelay. C/. Aduana, 48-2º. Evaristo Enea. 20303. IRÚN.
- Doña Francisca Eizaguirre Iparraguirre. C/. Salvador Echeandia, 2 – 3ºD. 20304. IRÚN.

Finca 6.

- Korrokoitz, 13.
- Don Ramón Martínez Zabalegui. C/. Korrokoitz, 13 – 1º. 20304. IRÚN.
- Doña María Aramburu Guereño. C/. Leguía, 5 – 3º B. 20302. IRÚN.

Fincas 7,9 y 18.

- Don Jose Ugarte Egorleta.
C/. Fco. de Gainza, 15. 20302. IRÚN.

Finca 18.

- Don Jesús Arrecubieta Otaño.
C/. Jacobo Arbelaiz, 45. 20302. IRÚN.

Finca 8.

- Don Miguel M. Iparraguirre Irigoyen. C/. Juan Laborda, 2 – 2º A. 20280. HONDARRIBIA.
- Doña Damiana Muñoa Aguirre. Hospital Santa Margarita, 1 – B, dcha. 20303. IRÚN.
- Construcciones Arruabarrena Izuzquiza, S.L.. C/. Miguel de Ambulodi, 5 – E. 20303. IRÚN.
- Doña Maria Jose Ayerbe Goitia. C/. Alzukaitz, 1 – 1º B. 20304. IRÚN.
- Don Juan Carlos Ayerbe Goitia. C/. Aduana, 13 – 6º D. 20303. IRÚN.
- Don Ignacio Carrillo Arzuaga. C/. Darío de Regoyos, 24 – B “Carrillo”. 20305. IRÚN.
- Doña M^a Carmen Otegui Susperregui. C/. Darío de Regoyos, 24 – B “Carrillo”. 20305. IRÚN.

Finca 10.

- Artesiaga 2004, S.L. Pº Colón, 27 – bajo. 20302. IRÚN.

Finca 11.

- Don Jose Antonio Zabala. C/. Almirante Arizmendi, 8 – 1º izda. 20302. IRÚN.

Finca 12.

- Uranzu, 10.
- Don Manuel Barandiaran Telletxea. C/. M^a Juncal Labandibar, 26 –B. 20305. IRÚN.
- Doña Mirian Ugarte Etxepare. Pº Colón, 64 – B. 20301. IRÚN.
- Doña Alberta Sunsundegui Martiarena. Uranzu 10 – 1º. IRÚN.

Finca 13.

- Korrokoitz, 5.
- Doña M^a Teresa Landaberea Gaztañaga. C/. Korrokoitz, 5-B. 20304. IRÚN.
- Doña Josefa Ignacia Zulaika Basurko. C/. Korrokoitz, 5 – 1º. 20304. IRÚN.
- Doña M^a Juncal Basurko Landaberea. C/.Pilar, 1 – 3º izda. 20304. IRÚN.

Finca 14.

- Don Valentín Olaizola Iguñiz. Avda. de Navarra, 2 – 7º B. 20304. IRÚN.
- Don Jose Ignacio Olaizola Anza. Nagusi kalea, 6 – 1º dcha. 20280. HONDARRIBIA.
- Don Juan Mª Olaizola Anza. C/. Astigarraga, 28. 20305. IRÚN.
- Doña Mª Guadalupe Darceles Olaizola. C/. Papinea, 5 – B – izda. 20304. IRÚN.
- Don Iñaki Darceles Olaizola. C/. Uranzu, 11-3º izda. 20304. IRÚN.
- Doña Lourdes Darceles Olaizola. C/. Uranzu, 40 – 6º. Izda. 20304. IRÚN.
- Doña Begoña Darceles Olaizola. C/. República Argentina, 3. 20302. IRÚN.
- Don Nicolás Miguez Mendez. Avda. de Navarra, 8 – 6º A. 20304. IRÚN.
- Don Jon Karla, Don Gorka Koldobika, Don Xabier y Doña Ainhoa Olaizola Zubillaga. C/. Beraketa, 17 – bajo. 20302. IRÚN.
- Don Nicasio Darceles Ceberio. C/. Korrokoitz, 7 – 3º. 20304. IRÚN.
- Doña Mª Teresa Gabilondo Sistiaga. Plaza Lapurdi, 1 – 1º Apto. 13. 20002. DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.
- Don Miguel Angel Olaizola Anza. Avda. La Comunidad de Madrid, 8. 28224. MADRID.

Finca 15.

Korrokoitz, 9.

- Don Jose Luis Arias Prado y Doña Remedios González Rodríguez. C/. Korrokoitz, 9 – 1º. 20304. IRÚN.
- Doña Mercedes Malles Lasaga y Don Asier Martín Malles. C/. Korrokoitz, 9 – 2º. 20304. IRÚN.
- Don Jose Mª Alzate Barberan y Doña Josefina Ordoqui Sorondo. C/. Santa Elena, 12 – 2º A. 20304. IRÚN.
- Don Francisco Marichalar Oyarzabal. Pabellón Korrokoitz, 9. IRÚN.

Fincas 16,17 y 22.

- Arantzagain, S.L. Olaberria, 63 – B “Cº Aramburu”. IRÚN.

Finca 17 (Santa Elena, 29).

- Don Vicente Gamón Polo. Avda. Iparralde, 29 – 1º dcha. 20302. IRÚN.
- Doña Ana Mª Gamón Polo. C/. Almirante Arizmendi, 8 – 1º dcha. 20302. IRÚN.
- Don Gorka Arruabarrena Morondo. C/.Vega de Eguzkiza, 3 – 2º. “Cº Morondo”. 20304. IRÚN.
- Doña Jasone Gamón Arregui. Mendelu kalea, 18 – 2º B. 20280 HONDARRIBIA.
- Doña Miren Yosune y Doña Maria Gracia Gamón Arregui. C/. Santa Elena, 29 – 1º izda. IRÚN.
- Doña Asunción Arruabarrena Morondo. C/. Vega de Eguzkiza, 3 – 2º. “Cº Morondo”. 20304. IRÚN.
- Don Javier Eguiazabal Gamón. C/. Santa Elena, 29 – 2º izda. “Cº Gamón”. 20304. IRÚN.

Finca 19.

- Aldakonea Sociedad de Inversiones, S.L.. C/. Segundo Izpizua, 6 – bajo. 20100. ERRETERIA.

Finca 20.

- Doña María Elicetxea Irazu. Caserío Gure Izarra. Bidegaina kalea. 20180. OIARTZUN.

Finca 21.

Uranzu, 16.

- Don Ernesto Tejedor Camarero y Doña M^a Teresa Zabala Erasun. C/. Uranzu, 16. Local. 20304. IRÚN.
- Don Juan Carlos Peña Goikoetxea, C/. Uranzu, 16 – B – CN. 20304. IRÚN.
- Doña Carmen Gomez Vazquez. C/. Uranzu, 16-B-DR. 20304. IRÚN.
- Don Luis Delgado Diaz. C/. Uranzu, 16 – 1º D. 20304. IRÚN.
- Doña M^a del Carmen Vacas Aguirre. C/. Uranzu, 16 – 1º - DC. 20304.- IRÚN.
- Doña Ainhoa Melero Martín. C/. Uranzu 16 – 1º izda. 20304. IRÚN.
- Doña M^a Teresa Aramendi Fuentes. C/. Portuene, 24 – 1º. 20008. DONOSTIA.
- Doña Naiara Díez Aramendi. C/. Portuene, 24 – 1º. 20008. DONOSTIA.
- Don Juan Carlos Madurga Prieto. C/. Uranzu, 16 – 1º alto izda. 20304. IRÚN.
- Don Héctor Polo Iglesias y Doña M^a Remedios López García. C/. Uranzu, 16 – 2º CN. 20304. IRÚN.
- Doña Yolanda Tascón Loiza. C/. Uranzu, 16 – 2º dcha. 20304. IRÚN.
- Doña M^a Carmen Erauso Zapiain. C/. Uranzu, 16 – 2º posterior. 20304. IRÚN.
- Don Manuel, Don Félix, Doña Maria Elena, Don Jose Antonio, Doña M^a Carmen y Doña M^a Juncal Erauso Zapiain. C/. Uranzu, 16 – 3º dcha. 20304. IRÚN.
- Doña M^a Juncal Anduaga Matud. C/. Uranzu, 16 – 3º DR. 20304. IRÚN.
- Don Manuel Félix Erauso Zapiain. C/. Uranzu, 16 – 3º. Izda. 20304. IRÚN.
- Don Jose Luis Echeverria Galarza. C/. Uranzu, 16 – 3º posterior. 20304. IRÚN.

Finca 23.

- Doña Florentina Soraluze Manzidor.

- Ayuntamiento de Irún.

3. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

3.1. Estado actual.

El Ámbito 5.3.13. Korrokoitz, en el que se interviene, tiene una forma trapezoidal y está delimitado, en el casco urbano de Irún, entre las C/Pelegrín de Uranzu, trasera de la C/Santa Elena, Plaza de Urdanibia y canal de Dumboa. En el interior se encuentra la C/Korrokoitz que da su nombre al Ámbito y que lo atraviesa, paralelamente al canal, iniciando en la Plaza de Urdanibia y seccionando a la C/Pelegrín de Uranzu, en su tramo central entre la Plaza de Urdanibia y el canal de Dumboa.

3.2. Descripción general de las obras de urbanización.

La ordenación del Ámbito no modifica sustancialmente la configuración actual. Se transforma, ligeramente, la traza de la C/Korrokoitz, se libera la margen izquierda del canal, entre los puentes que limitan el canal entre las C/Pelegrín de Uranzu y S. Elena y se peatonaliza todo el interior de la zona a urbanizar, creando un vial de coexistencia en la nueva C/Korrokoitz. La intervención debe coordinarse con la ejecución del canal de Dumboa, en el frente del Ámbito, donde se proyecta una pasarela peatonal que lo conecta con la margen derecha y, así mismo, se comparte la urbanización del tramo de la C/Pelegrín de Uranzu entre la C/Korrokoitz y el Canal, con el Ámbito de Papinea adyacente.

Existe, así mismo, una intervención parcial, hacia la Plaza de Urdanibia, al situarse una parcela dando frente a la misma entre las C/Pelegrín de Uranzu y C/Korrokoitz.

El ámbito 5.3.13.Korrokoitz tiene una superficie aproximada de 16.398,00 m² de los cuales 9.269,00 m² están ocupados por parcelas de dominio y uso privado, quedando, en consecuencia, una superficie de 7.129,00 m² a urbanizar.

Del conjunto de las obras de urbanización se pueden distinguir dos aspectos:

- El primero será la reposición de aquellos servicios existentes afectados por la intervención y que es preciso mantener.
- El segundo será la creación de las nuevas redes y servicios, para atender las demandas de una ordenación que prevé 250 nuevas viviendas, locales comerciales

y dos plantas de aparcamiento y trasteros.

Simultáneamente a estas operaciones se deberá realizar la canalización de la regata que, aún estando fuera de los límites delimitados en el ámbito, existe el compromiso de los propietarios con el Ayuntamiento de Irún, de costear su ejecución al 50% en coordinación con las obras de urbanización del interior.

En la actualidad, la zona a urbanizar está parcialmente ocupada por edificaciones dispersas, en mal estado general, con añadidos, patios y zonas de huertas que se regeneran totalmente con la intervención.

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

- Realización de la nueva malla de coexistencia peatonal y viaria, correspondiente a la C/Korrokoitz interior del ámbito, sobre la que se apoyan, prácticamente, todas las parcelas de nueva creación.
- Creación de un paseo peatonal de ribera, en la margen izquierda del canal, conectado con el vial interno a través de un ensanchamiento plaza, donde se sitúa la pasarela peatonal que comunica el Ambito en su zona central, con la urbanización situada en la margen derecha del canal de Dumboa.
- Urbanización-pavimentación y ajardinamiento de las aceras y demás espacios no ocupados por la edificación.
- Reposición de infraestructuras existentes - red de saneamiento, que garanticen la prevención de inundabilidad de zonas próximas - Plaza de Urdanibia, en colaboración con ámbitos próximos -Papinea.

3.3. Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización.

Actualmente atraviesan el ámbito 5.3.13.Korrokoitz, o se disponen en su perímetro inmediato, los tramos de arterias principales de diversas redes, tendidos de electricidad en media tensión, abastecimiento de agua, saneamiento, telefonía, gas, etc., que

aseguran la posibilidad de abastecimiento y suministro de los servicios habituales a la nueva ordenación, en condiciones adecuadas y suficientes.

Las instalaciones existentes se reflejan en el plano I.3.- Redes de servicios urbanos del presente Programa de actuación, y que se describen brevemente a continuación.

3.3.1. Saneamiento

A través de la C/Korrokoitz se conducen las redes de saneamiento que atraviesan el Ambito. El sistema es separativo, a pesar de que la canalización de aguas fecales es unitaria, al recoger parte de las pluviales que llegan desde el casco antiguo de la ciudad y las propias de la Plaza de Urdanibia.

La sección del colector de aguas pluviales es de un marco de 2,00 x 2,00 m., que cumple la misión de depósito de retenida, ya que la salida a la regata está en el canal, mediante una tubería de hormigón de Ø 800 con una clapeta situada en el Ambito de Papinea, en zona de dominio marítimo terrestre y, en consecuencia, afectado por la marea

Las aguas fecales se canalizan hacia el citado ámbito, mediante una tubería de Ø 400 de hormigón, siguiendo la traza de la C/Korrokoitz.

3.3.2. Suministro de agua

Existe una conducción de agua de Ø 150, de fundición, que discurre por la C/Pelegrín de Uranzu, de la que deriva una conducción de Ø 60 que, a través de la C/Korrokoitz, accede a la Plaza Urdanibia. Esta red permite configurar, con capacidad suficiente, la red de servicio al Ambito Korrokoitz, que deberá incluir la sustitución de la conducción de Ø 60 actual.

3.3.3. Energía eléctrica

Existe la línea de 13,2 kv Larreaundi-Uranzu, soterrada por el vial correspondiente a la C/Pelegrín de Uranzu, donde se sitúa el punto de entronque de acometida a la nueva urbanización, en el encuentro entre la citada calle y la C/Korrokoitz.

3.3.4. Red de gas

Existe una canalización de gas de PE Ø 63 que alcanza el primer tramo de las C/Korrokoitz y C/Pelegrín de Uranzu y se unen a través de la Plaza de Urdanibia. Así mismo existe una tubería de PE Ø 200 que atraviesa la totalidad de la C/Pelegrín de Uranzu.

3.3.5. Telecomunicaciones

Existen conducciones de las compañías Telefónica, S.A. y Euskaltel, S.A., en varios puntos del entorno del Ambito, en los puntos de arranque de las C/Korrokoitz y C/Pelegrín de Uranzu, desde la Plaza Urdanibia.

A partir de ellas se puede configurar, sin problemas, la red de servicio al Ambito Korrokoitz.

3.4. Capacidad de la red viaria prevista

La red viaria prevista en la ordenación del Ambito 5.3.13.Korrokoitz consolida la existente actualmente. La C/Pelegrín de Uranzu constituyó una arteria importante de salida de la ciudad hacia Behobia y conexión con Navarra, que se sustituyó por la cual Avda. de Navarra, situada más al Norte de la ciudad. Sin embargo, se mantiene como una comunicación urbana importante entre el casco antiguo y la margen derecha del canal.

Aparte de la consolidación del vial interno actual, la red prevista tiene como objetivo fundamental, dar servicio a las edificaciones del propio Ambito, permitiendo el acceso a las viviendas, tanto a sus portales como a los garajes situados en las dos plantas bajo rasante.

3.5. Acondicionamiento del terreno.

El terreno actual, donde se configura el futuro Ambito de Korrokoitz, está ocupado por edificaciones, patios, huertas y restos de construcciones que se han de eliminar y regenerar por la actuación prevista. El terreno es sensiblemente llano y del Estudio Geotécnico, efectuado por la empresa Geiker, se deduce la existencia de una capa de rellenos de entre 0,70 y 3,00 m. de espesor, aproximadamente.

Estos rellenos son heterogéneos y están formados, principalmente, por arcillas limosas, arenosas y fangosas con restos de ladrillo y escombros, gravas y bolas que se mezclan con limos y fangos grises oscuros a negros.

A continuación de los rellenos se encuentra una capa de limos-fangos de marisma, en tramos arenosos con intercalaciones de gravas medias, subdivididas en tres grupos:

- Gravas medias arenosas a arenas gravosas bastante limosas, con espesor entre 40 cm y 2,50 m.
- Limos-fangos con indicios de arena, con espesores medio en torno a los 10 cm.
- Arcilla limosa en espesores comprendidos entre 2,40 y 5,10 m.

Todos estos suelos son susceptibles de producir asentamientos, en cuanto soporten nuevas cargas originadas en la urbanización. La urbanización del Ambito implicará la realización de rellenos máximos de 3,20 m. sobre la cota actual, en la zona central de la zona urbanizada, y de 0,00 a 1,50 m. en los sectores de transición hacia la plaza central.

El tiempo de consolidación de las capas de fango se dilata en el tiempo, según los resultados que se desprenden del estudio geotécnico, por lo que debemos provocar la aparición de asentamientos mediante la instalación de drenaje artificial, a base de drenes mecha, espaciados 1,90 m. al tresbolillo y siguiendo un proceso constructivo que incluye la retirada de soleras y rellenos gruesos de la urbanización, extendido de geotextil, relleno de una capa de balasto de 40 cm. de espesor, ejecución de drenes, creación sobre la plataforma de trabajo de otra capa de balasto de 30 a 40 de espesor, recogida de agua circulante por las capas de balasto procedentes de los drenes mecha y relleno posterior hasta alcanzar las cotas de urbanización, estimándose que en el plazo de 1 año podrá consolidarse el terreno, en un porcentaje del 95%. Los asentamientos que se produzcan pueden ser de aproximadamente, 1,00 m. para las cargas a añadir al terreno actual.

3.6. Redes de Servicio de nueva creación

3.6.1. Red de drenaje

La red de drenaje recoge las aguas de escorrentía superficial, procedente de los viales y edificios propuestos. Además, a este nuevo sistema de drenaje se acometen otras redes existentes que sirven a las urbanizaciones próximas.

La red de recogida de aguas pluviales está formada por colectores de PVC y por una galería de hormigón prefabricado, en arco de medio punto de 1,60 m. de diámetro, sobredimensionada para facilitar el drenaje de las aguas pluviales, pero prevista para absorber como depósito, la retención de las aguas pluviales, ocasionada por la obstrucción de la salida en los momentos de afección de la carrera de marea, al estar la canalización y parte de la Plaza de Urdanibia en zona inundable de las aguas que retornan a través del Canal de Dumboa

3.6.2.- Red de saneamiento

La red de saneamiento tiene un trazado similar al realizado para la red de drenaje. Se repone la canalización existente y se recogen los vertidos de las nuevas viviendas, mediante el tendido de una canalización de hormigón de Ø 600, que se conducirá y conectará al colector existente en el Ambito, situado aguas abajo, y al general existente en el canal.

3.6.3. Suministro de agua potable y red de incendios

La nueva red de abastecimiento de agua se configura mediante la creación de dos anillos que se conectan a la tubería de Ø 150 de fundición que discurre por la C/Pelegrín de Uranzu. Desde estos anillos se derivan las acometidas a las viviendas y se crea la red de hidrantes del Ambito.

Las mallas que se crean son de Ø 100, de fundición, que se cierran con la conducción de fundición de Ø 150 que discurre por la C/Korrokoitz y se conecta a la tubería de Ø 150 existente en la C/Pelegrín de Uranzu.

3.6.4. Suministro de energía eléctrica

En las proximidades del Ambito se sitúa la línea de 13,2 kv - Larreaundi-Uranzu, que discurre por la C/Pelegrín de Uranzu y la compañía suministradora establece como punto de entronque el correspondiente a la intersección de la citada calle y la nueva C/Korrokoitz.

Se instalará, en sus proximidades, el Nuevo Centro de Transformación, doble, con dos transformadores de 400 KVA, a partir del cual se realiza la distribución del suministro de baja tensión. A partir de este punto se tenderá la red de distribución a los puntos de consumo de las diferentes parcelas del Ambito.

3.6.5. Telecomunicaciones

Se proyecta una nueva canalización, para las compañías Telefónica S.A., y Euskaltel S.A., mediante tubos de Ø 110 de PVC, colocados en una zanja conjunta. Las canalizaciones se disponen subterráneas, llegando hasta la acometida correspondiente en cada parcela y organizando la red a partir de las existentes.

3.6.6. Suministro de gas

Se proyecta una red de gas, que se cierra en anillo con la existente actualmente, que accede hasta las cabeceras de la C/Korrokoitz, a través de la Plaza Urdanibia y comienzo de la C/Pelegrín de Uranzu. Se proyecta una canalización de Ø 63 en polietileno.

3.6.7. Alumbrado público

Se disponen, en la nueva C/Korrokoitz y en el paseo peatonal de la margen izquierda del canal, columnas de 4,00 m. con luminaria de 150 w. de v.s.a.p., colocadas a distancias aproximadas de 20 m. En la zona correspondiente a la plaza central se dispondrán columnas de 10 m. de altura, con proyectores y difusores de luz reflejada, de 250 w, a base de halogenuros. Se completará la instalación con las bases, arquetas, cableado y cuadro de mandos, a instalar.

3.7. Memoria de calidades en acabados

3.7.1. *Viales y aceras*

Los materiales, previstos para la ejecución de viales y aceras, seguirán las directrices marcadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Irún y serán similares a los utilizados en áreas colindantes y en zonas similares del Municipio.

Al tratarse de una zona en la que deben coexistir la zona peatonal con la zona viaria, que se limitará al servicio de las diferentes parcelas que se configuran, se propone una sección de vial formada por:

- 4 cm. de baldosa o similar, más carga de mortero
- 15 cm. de solera de hormigón HA-25
- 15 cm. de base granular con zahorra compactada ZA
- 25 cm. de base granular compactada con todo uno de cantera
- 50 cm. de explanada mejorada con suelo seleccionado.

Esta sección se completará con cenefas de distinto material, enrasado con la pavimentación, para delimitar zonas limitadas de circulación y formación de plaza central.

3.7.2. *Jardinería*

Se propone la plantación de arbolado y especies arbustivas en zona de paseo, junto al canal, que se configura mediante la creación de zonas limitadas por bordillo metálico - chapa corte o similar.

3.7.3. *Señalización*

Se plantea la señalización necesaria, para el correcto funcionamiento del esquema viario, mediante señalización vertical de acuerdo con la reglamentación vigente.

3.8. Coordinación con ámbitos limítrofes y encauzamiento de regata.

Las previsiones descritas en los apartados anteriores deben coordinarse y concretarse con actuaciones en el Ambito de Papinea, con quien se comparte la parte final de la

C/Pelegrín de Uranzu y con la canalización de la regata de Dumboa, en su margen izquierda.

Deberán establecerse, por consiguiente, criterios y plazos para abordar las obras que implican a las actuaciones citadas, en las que han de intervenir diferentes promotores y administraciones responsables.

3.9. Resumen de presupuesto

- MOVIMIENTO DE TIERRAS	310.999,00
- Desbroce, limpieza	
- Derribos, demoliciones	
- Drenaje	
- Rellenos	
- Explanada mejorada	
- Subbase zahorra	
- SANEAMIENTO PLUVIALES	159.000,00
- Zanja, entibación	
- Galería prefabricada medio punto	
- Pozos	
- SANEAMIENTO FECALES.....	39.840,00
- Zanja	
- Tubería. Clase III	
- Pozos	
- ABASTECIMIENTO DE AGUA	55.320,00
- Zanjas	
- Acometidas	
- Tubería fundición Ø 100 - Ø 150	
- Válvulas	
- Red de riego e hidrantes	
- ENERGÍA ELÉCTRICA.....	77.500,00
- Acometida en A.T.	
- C.T. Subterráneo - 2 x 400 KVA	
- Líneas de distribución	
- Zanjas	
- Arquetas	
- Tubería corrugada Ø 160	

- TELEFONÍA	25.420,00
- Acometidas - Telefónica - Euskaltel	
- Zanjas	
- Líneas de distribución	
- Arquetas	
- Tubería Ø 110	
- GAS	12.200,00
- Zanja	
- Tubería- Colocación	
- ALUMBRADO	37.000,00
- Zanjas	
- Bases y arquetas.	
- Cableado y cuadros	
- Columnas 4,00 m.	
- Columnas 10,00 m.	
- Luminarias	
- Proyectoros y difusores halógenos.	
- PAVIMENTACIÓN	670.770,00
- Soleras	
- Aplacados	
- Bordillos	
- Zanja	
- Tubería PVC	
- Sumideros	
- VARIOS	90.000,00
- Señalización	
- Arbolado	
- Mobiliario urbano	
- Puente peatonal	
 TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	 1.478.049,00
GASTOS GENERALES Y B.I.....	<u>280.829,30</u>
 TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA (sin IVA).....	 1.758.878,30 €

4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA

4.1. Estimación de costes

Se consideran, en el presente estudio, precios de ejecución por contrata, sin IVA. Los promotores privados podrán recuperar dicho impuesto en la venta de las viviendas de obra o urbanización terminadas.

El tratamiento de los espacios no edificados sobre rasante de las parcelas edificables, que se deberán ejecutar como parte de la edificación de las mismas, se considera de forma diferenciada y se imputa a las parcelas.

➤ Costes de urbanización general	
▪ Indemnizaciones, realojos	5.500.000,00
▪ Obras de urbanización.....	1.758.878,30
▪ Proyecto y gestión - 10% s/1.758.878,30	175.887,80
▪ Participación en muro de encauzamiento de regata....	750.000,00
▪ Puente C/Pelegrín de Uranzu	90.000,00
TOTAL COSTES URBANIZACION GENERAL	8.274.766,10 €
➤ Costes de urbanización complementaria parcelas interiores	
▪ Obras de urbanización - 3.418,22 m ² x 60 €/m ²	205.093,20 €

4.2.- Análisis de viabilidad

➤ Costes

- Costes de urbanización general..... **8.274.766,10 €**
- Costes de urbanización complementaria **205.093,20 €**

➤ Repercusiones relativas resultantes

- El Ambito propone la creación de 200 viviendas libres y 50 viviendas de VPO
- Las cargas de urbanización se repercuten sobre 200 viviendas, ya que las restantes, hasta las 250 viviendas totales, se utilizan para el realojo de los ocupantes de las viviendas fuera de ordenación y el resto corresponde a las viviendas asignadas al Ayto. por el 10% de aprovechamiento establecido en el P.E.O.U.

* Viviendas - 200 uds.

- Urbanización general	$\frac{8.274.766,10}{200} = \dots\dots\dots$	41.374,00 €/viv.
- Urbanización complementaria	$\frac{205.093,20}{200} =$	1.025,00 €/viv.
TOTAL.....		42.399,00 €/viv.

5. PLANOS

- 5.1 SITUACIÓN
- 5.2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- 5.3 PARCELARIO
- 5.4 REDES DE SERVICIOS URBANOS
- 5.5 ORDENACIÓN GENERAL
- 5.6 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- 5.7 PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES
- 5.8 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA
- 5.9 DEFINICION GEOMETRICA
- 5.10 INSTALACIONES. ENERGIA ELECTRICA
- 5.11 INSTALACIONES. SANEAMIENTO PLUVIALES - FECALES
- 5.12 INSTALACIONES. GAS NATURAL
- 5.13 INSTALACIONES. TELEFONIA
- 5.14 INSTALACIONES. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 5.15 PROGRAMA DE EJECUCION - ETAPAS

ANEXO 1. Plano de Edificios Fuera de Ordenación.

ANEXO 2. Relación de posibles afectados por el programa de realojos

ANEXO 3. Plano de ubicación de las parcelas en las que se materializarán los realojos que resulten pertinentes.

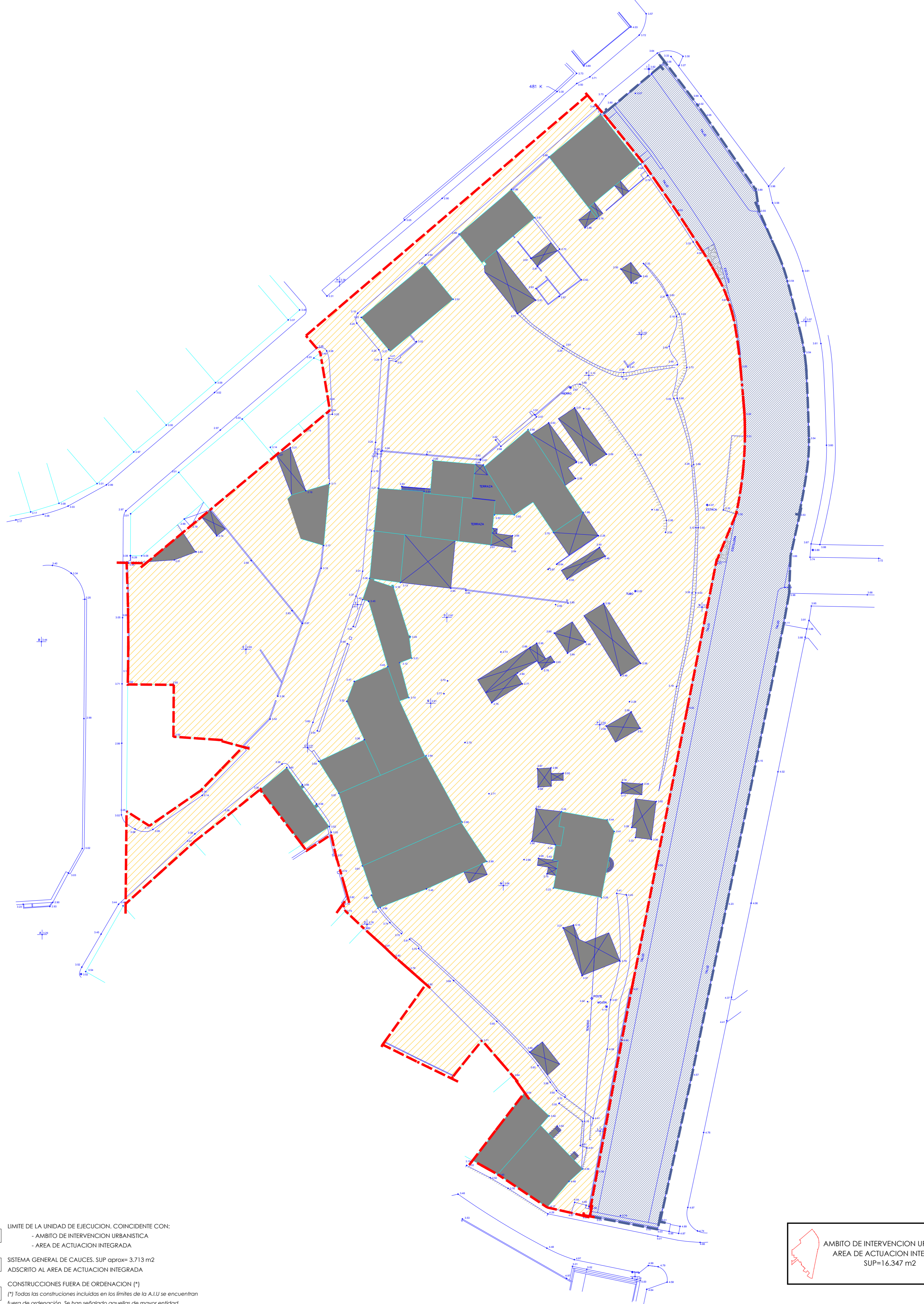
Irún, Diciembre de 2008.




José Antonio Gurruchaga. Ingeniero.


Edorta Alonso. Letrado.

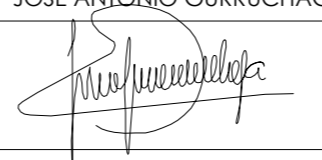
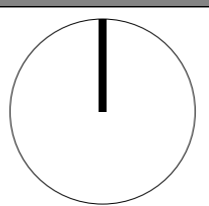
Los Promotores.

ANEXO 1 - PLANO DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION



 LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION. COINCIDENTE CON:
 - AMBITO DE INTERVENCION URBANISTICA
 - AREA DE ACTUACION INTEGRADA
 SISTEMA GENERAL DE CAUCES. SUP aprox= 3.713 m2
 ADSCRITO AL AREA DE ACTUACION INTEGRADA
 CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION (*)
 (*) Todas las construcciones incluidas en los limites de la A.I.U se encuentran fuera de ordenación. Se han señalado aquellas de mayor entidad.

 AMBITO DE INTERVENCION URBANISTICA
 AREA DE ACTUACION INTEGRADA
 SUP=16.347 m2

ANEXO 2 - RELACION DE POSIBLES AFECTADOS POR EL PROGRAMA DE REALOJOS

Relación de posibles ocupantes legales de viviendas afectados por el programa de realojos, y de las actividades económicas en funcionamiento que deberán ser objeto de traslado o extinción de actividad.

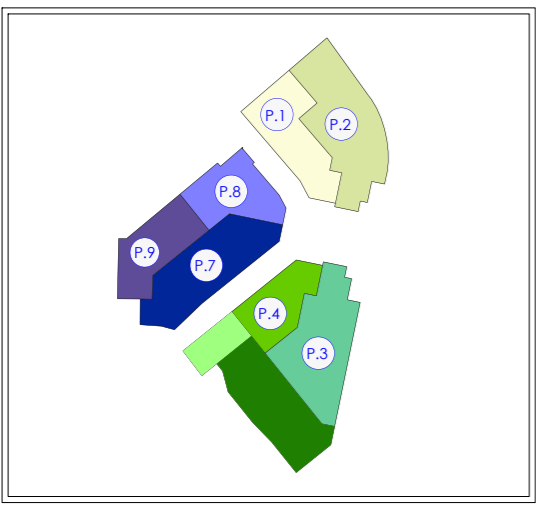
A) A continuación se relacionan, sin perjuicio de la posterior acreditación documental y comprobación fáctica de todo ello, las personas que, en principio, salvo error u omisión, estarían afectadas por el programa de realojos. Se incluye igualmente, bajo la letra B) la relación de actividades económicas en funcionamiento que deberán ser objeto de traslado o extinción de actividad. Tal y como se ha indicado anteriormente, en cualquiera de los casos, sólo tendrán derecho a realojo aquellos ocupantes legales de viviendas que cumplan, acreditándolo fehacientemente, todos los requisitos y condiciones establecidos para ello por la legislación vigente y por las Administraciones competentes.

A dichos efectos, los ocupantes legales de vivienda en el ámbito o, en su caso, la Administración competente, deberán acreditar el empadronamiento en la vivienda afectada por esta actuación y la efectiva residencia en la misma.

- Don Petru Doru Dragan. C/. Santa Elena, 25 – B. 20304. IRÚN.
- Doña Ainhoa Redondo Muñoz. C/. Santa Elena, 25 – 1º dcha. 20304. IRÚN.
- Doña Angeles Zuazo Del Puerto. C/. Santa Elena, 25 – 1º izda. 20304. IRÚN.
- Doña Gloria Múgica Puerto. C/. Santa Elena, 25 – 1º izda. 20304. IRÚN.
- Don Manuel y Doña M^a Dolores Sanchez Urcelay.
C/. Korrokoitz, 11 – 1º izda. IRÚN.
C/. Aduana, 48-2º. Evaristo Enea. 20303. IRÚN.
- Don Gregorio Torres Morcillo.
C/. Antoine D'Abadie, 3 – 3º G. 20305. IRÚN.
C/. Korrokoitz, 11 – 2º izda. IRÚN.
- Don Ramón Martínez Zabalegui. C/. Korrokoitz, 13 – 1º. 20304. IRÚN.
- Doña M^a Teresa Landaberea Gaztañaga. C/. Korrokoitz, 5-B. 20304. IRÚN.
- Doña Josefa Ignacia Zulaika Basurko. C/. Korrokoitz, 5 – 1º. 20304. IRÚN, y Doña M^a Juncal Basurko Landaberea. C/. Pilar, 1 – 3º izda. 20304. IRÚN.
- Don Jose Luis Arias Prado y Doña Remedios González Rodríguez. C/. Korrokoitz, 9 – 1º. 20304. IRÚN.
- Doña Mercedes Malles Lasaga y Don Asier Martín Malles. C/. Korrokoitz, 9 – 2º. 20304. IRÚN.
- Don Vicente Gamón Polo.
C/. Santa Elena, 29, bajo derecha. IRÚN.
Avda. Iparralde, 29 – 1º dcha. 20302. IRÚN.
- Doña Ana M^a Gamón Polo.
C/. Santa Elena, 29, bajo izquierda. IRÚN.
C/. Almirante Arizmendi, 8 – 1º dcha. 20302. IRÚN.
- Don Gorka Arruabarrena Morondo.
C/. Santa Elena, 29 – 1º derecha. IRÚN.
C/. Vega de Eguzkiza, 3 – 2º. "Cº Morondo". 20304. IRÚN.


- Doña Miren Yosune y Doña Maria Gracia Gamón Arregui. C/. Santa Elena, 29 – 1º izda. IRÚN.
 - Doña Asunción Arruabarrena Morondo.
C/. Santa Elena, 29 – 2º derecha.
C/. Vega de Eguzkiza, 3 – 2º. “Cº Morondo”. 20304. IRÚN.
 - Don Javier Eguiazabal Gamón. C/. Santa Elena, 29 – 2º izda.
“Cº Gamón”. 20304. IRÚN.
 - Doña Carmen Gomez Vazquez. C/. Uranzu, 16-B-DR. 20304. IRÚN.
 - Doña Mª Teresa Aramendi Fuentes.
C/. Uranzu, 16-bajo anterior izquierda. 20304. IRÚN.
C/. Portuene, 24 – 1º. 20008. DONOSTIA.
 - Doña Naiara Díez Aramendi.
C/. Uranzu, 16-bajo posterior izquierda. 20304. IRÚN.
C/. Portuene, 24 – 1º. 20008. DONOSTIA.
 - Don Luis Delgado Diaz. C/. Uranzu, 16 – 1º D. 20304. IRÚN.
 - Doña Mª del Carmen Vacas Aguirre. C/. Uranzu, 16 – 1º - DC. 20304.- IRÚN.
 - Doña Ainhoa Melero Martín. C/. Uranzu 16 – 1º izda. 20304. IRÚN.
 - Don Juan Carlos Madurga Prieto. C/. Uranzu, 16 – 1º alto izda. 20304. IRÚN.
 - Don Héctor Polo Iglesias y Doña Mª Remedios López García. C/. Uranzu, 16 – 2º CN. 20304. IRÚN.
 - Doña Yolanda Tascón Loiza. C/. Uranzu, 16 – 2º dcha. 20304. IRÚN.
 - Doña Mª Carmen Erauso Zapiain. C/. Uranzu, 16 – 2º posterior. 20304. IRÚN.
 - Doña Mª Juncal Anduaga Matud. C/. Uranzu, 16 – 3º DR. 20304. IRÚN.
 - Don Manuel Félix Erauso Zapiain. C/. Uranzu, 16 – 3º. Izda. 20304. IRÚN.
 - Don Jose Luis Echeverria Galarza. C/. Uranzu, 16 – 3º posterior. 20304. IRÚN.
- B) Actividad económica en funcionamiento que deberán ser objeto de traslado o extinción de actividad: Peluquería Alzate. C/. Korrokoitz, 9, bajo.
Don Jose Mª Alzate Barberan y Doña Josefina Ordoqui Sorondo. C/. Santa Elena, 12 – 2º A. 20304. IRÚN.

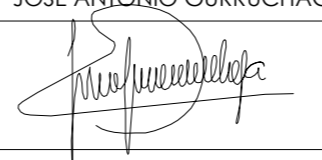
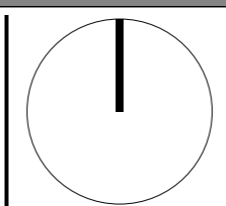
**ANEXO 3 - PLANO DE UBICACIÓN DE LAS PARCELAS EN LAS QUE SE
MATERIALIZARAN LOS REALOJOS QUE RESULTEN PERINENTES**



PARCELAS REALOJOS


 PARCELAS EN LAS QUE SE MATERIALIZARAN LOS REALOJOS QUE RESULTEN PERTINENTES.
SUPERFICIE: 1.026 M2


AMBITO DE INTERVENCION URBANISTICA
AREA DE ACTUACION INTEGRADA
SUP=16.347 m2

PLANOS

- 5.1 SITUACIÓN
- 5.2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- 5.3 PARCELARIO
- 5.4 REDES DE SERVICIOS URBANOS
- 5.5 ORDENACIÓN GENERAL
- 5.6 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- 5.7 PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES
- 5.8 LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA
- 5.9 DEFINICION GEOMETRICA
- 5.10 INSTALACIONES. ENERGIA ELECTRICA
- 5.11 INSTALACIONES. SANEAMIENTO PLUVIALES - FECALES
- 5.12 INSTALACIONES. GAS NATURAL
- 5.13 INSTALACIONES. TELEFONIA
- 5.14 INSTALACIONES. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 5.15 PROGRAMA DE EJECUCION - ETAPAS