



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
AMBITO PAPINEA A.I.U. 5.3.14 - T.R.**

IRUN. GIPUZKOA

MEMORIA

PROMOTORA: M^a JOSEFA MORENO IRIBARREN

REDACTORES: JAIME ECHEVERRIA ROMERO / JAVIER SALEGUI CHANTRE

FEBRERO DE 2.009



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN IRUN-TR.

ÁMBITO PAPINEA

FEBRERO DE 2009.

PROMOTOR: M^a JOSEFA MORENO IRIBARREN.

REDACTORES: JAIME ECHEVERRIA ROMERO / JAVIER SALEGUI.

ÍNDICE:

DOCUMENTO “A”: MEMORIA.

DOCUMENTO “B”: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

DOCUMENTO “C”: PLANOS.

DOCUMENTO "A":
MEMORIA



ÍNDICE DEL DOCUMENTO “A”: MEMORIA.

Página:

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- OBJETO DEL PROYECTO.....	6
1.2.- CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO.....	7

2.- DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA.

2.1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.....	8
2.2.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN.....	8
2.3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	8
2.3.1- Características generales.....	8
2.3.2- Demoliciones.....	9
2.3.3- Movimientos de tierras.....	8
2.3.4- Muros.....	8
2.3.4- Pavimentos y firmes.....	10
2.3.4- Mobiliario urbano.....	10
2.3.4- Jardinería.....	10
2.4.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS.....	11
2.4.1- Saneamiento de fecales.....	11
2.4.2- Saneamiento de pluviales.....	11
2.4.3- Abastecimiento de agua.....	12
2.4.4- Energía eléctrica.....	13
2.4.5- Telecomunicaciones.....	13
2.4.6- Gas.....	14
2.4.7- Alumbrado público.....	14
2.5.- CAPACIDAD DE LA RED VIARIA PREVISTA.....	15
2.6.- PRESUPUESTO.....	16
2.7.- DETERMINACIONES JURÍDICAS, TÉCNICAS Y ECONÓMICAS.....	17
2.8.- PROGRAMA TEMPORAL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	21

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1- OBJETO DEL PROYECTO.

El presente Proyecto de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) se limita estrictamente al Ámbito de Urbanización del Plano de Información C.1.3, también reflejado en el Plano P.08 del Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito Papinea de Irun aprobado definitivamente el 27 de Febrero de 2.008. Dicho Ámbito Papinea se encuentra grafiado con el número 5.3.14 en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, de 23 de Junio de 1.998.

En dicho P.E.R.I, se hace mención al Convenio Urbanístico, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27-12-1.996 y firmado con Dña. Josefa Moreno Iribarren, en relación a una parcela del Ámbito Papinea, indicada como “Parcela A” en el Plano C.1.2 de Información de este P.A.U.

Este proyecto se formula por iniciativa de la propiedad mayoritaria del Ámbito Papinea como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, y la aplicación de la disposición transitoria tercera que en su apartado 2 de Programas de Actuación Urbanizadora dice textualmente:

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

Es por ello que, de acuerdo con el artículo 152 y siguientes de la citada ley, se redacta el presente Programa de actuación Urbanizadora, pues a la entrada en vigor de la citada Ley 2/2.006, el Ámbito Papinea no contaba con el Plan Especial de Reforma Interior definitivamente aprobado.

El objeto del proyecto es el de regular y organizar el desarrollo y ejecución de la actuación integrada comprendida en el Ámbito de Urbanización de Papinea prevista en el referido Plan Especial de Reforma Interior. No obstante, parece conveniente coordinar las obras de urbanización con su entorno urbano, sobretudo, si nos referimos a la urbanización a realizar en el contiguo Ámbito Korrokoitz.

1.2.- CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO.

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

- **DOCUMENTO “A”: MEMORIA.**
- **DOCUMENTO “B”: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.**
- **DOCUMENTO “C”: PLANOS.**

El primero de ellos, el presente Documento “A”: Memoria, describe y justifica el contenido del programa de ejecución tanto en sus aspectos técnico-urbanísticos como jurídico-urbanísticos. En especial, recoge las características de la urbanización a desarrollar de acuerdo con el Proyecto de Urbanización redactado (art. 155- apartados a y b).

Queda excluido de él el Estudio de Viabilidad Económico-financiera, que se engloba independientemente en el segundo documento (art.155- epígrafe e), Documento “B”.

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

El criterio que se utiliza para definir la calidad de los materiales es el de adecuarse a las existentes en su entorno y las consensuadas con los Técnicos Municipales siguiendo los criterios generales del propio municipio.

2.- DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA.

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

El Ámbito Papinea incluye toda su superficie en una única actuación integrada, ejecutada en las diferentes etapas recogidas en el Plano de Plan de Etapas P.09 del Plan Especial de Reforma Interior, reflejado en el presente proyecto como Plano de Información C.1.3.

2.2.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN.

Se desarrollará con un régimen de ejecución privada, siendo el sistema de actuación el de Concertación (similar al anteriormente denominado Sistema de Compensación) y conforme con su determinación por el Plan Especial de Reforma Interior que le sirve de apoyo.

Es de señalar que existe un Convenio Urbanístico suscrito entre Propiedad y Ayuntamiento, aprobado el 27-12-1.996, que regula diversos aspectos de ejecución y gestión.

2.3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN (art. 152-d).

2.3.1.- Características generales.

La ordenación urbanística del Ámbito Papinea se formula a partir del establecimiento de los siguientes elementos y características:

- Se busca completar el tejido urbano potenciando las calles Hirizahar y Urantzu, dejando una plaza peatonal libre en el interior del ámbito que sirva de desahogo a las viviendas perimetrales y que conecte con el paseo peatonal junto al Canal Dunboa y con otros espacios peatonales del entorno (Plaza Urdanibia, Parque Sarjia, Plaza Juncal, e.t.c.)

- Creación de un paseo peatonal en la margen izquierda del Canal de Dunboa como prolongación del definido en el Ámbito Korrokoitz, con una anchura de 15 metros y que enlaza con un espacio peatonal que recorre el término municipal de Irun.

- Disposición de una fachada urbana frente al Canal Dunboa, retranqueada a 20 m del Cálal Dunboa debido a la normativa de la Ley de Costas en núcleo urbano, lo cual dota de mayor amplitud al espacio libre junto al canal.

- Potenciación de la Calle Urantzu como eje de entrada en el Casco Antiguo.

- Ubicación de las 80 viviendas de promoción libre entorno a la nueva plaza, bajo la cual se ubicarán dos plantas de aparcamiento subterráneo que albergarán 158 plazas de aparcamiento. Estas nuevas plazas, sumadas a las otras 7 plazas de aparcamiento en superficie, contribuirán a aliviar el actual problema de aparcamiento en la zona.

2.3.2.- Demoliciones.

Habrá que tener en cuenta el derribo y transporte a vertedero del edificio situado en la Calle Papinea n  13, indicado en el Plano C.1.2 del presente P.A.U, y que queda fuera de ordenación en el P.E.R.I. del ámbito Papinea.

También se contempla el derribo y transporte a vertedero de los diferentes muros de mampostería que cierran las diversas huertas del lugar, los cobertizos relacionados con las huertas existentes en la actualidad, así como el desmonte y transporte de la calzada de Aitzin Zuloa, el paseo peatonal provisional junto al Canal, etc.

2.3.3.- Movimientos de tierras.

Para definir correctamente el movimiento de tierras se ha realizado un Estudio Geológico-Geotécnico por la empresa GEEA.

El movimiento de tierras será mínimo en la urbanización del ámbito, excepto en el relleno necesario para alcanzar la cota necesaria en el paseo peatonal junto al Canal Dunboa, que será aportado por la excavación necesaria para la edificación de las viviendas al simultanearse las obras.

En la determinación de rasantes intervendrá el correspondiente servicio municipal para resolver conjuntamente todos los posibles problemas del adecuado funcionamiento de las infraestructuras.

2.3.4.- Muros.

Debido al desnivel entre el paseo peatonal y la cota junto a los dos extremos de éste en el ámbito, será necesaria la ejecución de sendos muros.

Para la definición de dichos muros, de conformidad con las recomendaciones del Estudio Geotécnico, se ha definido un tipo de muro que se describe a continuación.

Muro tipo: de hormigón armado con acabado de chapeo de piedra, con puntera y talón. Soportará relleno horizontal sobre el cual se dispone zona peatonal.

Descripción del muro proyectado:

Este muro est  exigido por el desnivel entre el extremo Norte del paseo peatonal y la Calle Hirizahar en dicho punto, así como por la necesidad de apoyo lateral de la rampa peatonal de acceso al paseo desde dicha calle.

Tiene una longitud de 16,91 m y una altura variable desde 0 hasta 1,05 m.

2.3.5.- Pavimentos y firmes.

El firme de las calzadas es de tipo flexible y se ha dimensionado según la orden circular 10/2002 “Secciones tipo de Firmes y Capas Estructurales de Firmes” del Ministerio de Fomento. Se ha proyectado un firme para tráfico T41 (50 vehículos pesados/día en el carril de proyecto en el año de puesta en servicio) y explanada E1.

El firme se compone de una base de zahorra artificial de 40 cm de espesor, 5 cm de aglomerado en caliente de árido calizo G-20 y 5 cm de aglomerado en caliente de árido ofítico D-12.

En las reposiciones de las entradas a fincas se ha previsto firme rígido con solera de hormigón de 20 cm , sobre una capa de zahorra artificial de 40 cm.

El pavimento de las aceras y zonas peatonales, exceptuando la plaza interior sobre el techo de garajes, se efectuará sobre una capa de 40 cm de zahorra artificial al igual que la calzada. El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta la Normativa de Accesibilidad en cuanto a barreras arquitectónicas.

Los materiales, calidades y terminaciones de urbanización se harán según las indicaciones de los servicios técnicos municipales del Ayto y la normativa vigente, teniendo en cuenta factores de sostenibilidad económica y ambiental en el P. de Urbanización. En dicho proyecto se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado del terreno, utilizándose materiales permeables a la lluvia en los espacios peatonales y de accesos rodados.

2.3.6.- Mobiliario urbano.

Se detallarán en el Proyecto de Urbanización y seguirán las indicaciones de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Irun.

2.3.7.- Jardinería.

Las zonas verdes y la jardinería en general se ejecutarán con tierra vegetal extendida y nivelada, de acuerdo a las cotas del plano de referencia. Estará compuesta por semillas en una proporción de 60 gr/m², con extendido de nivelación u laboreo totalmente acabado, además de la obligación de un tratamiento posterior de mantillado, rodillo después de nacer las semillas, riego por aspersión y siega un corte por semana.

Contempla también las diversas labores de corte y desbroce del diverso arbolado y arbustos que en la actualidad ocupan el terreno.

La disposición y especificación de árboles en el conjunto del área se desarrollará en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo al correspondiente servicio municipal, con una separación entre árboles alineados menor a 8 m.

2.4.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS.

2.4.1.- Saneamientos fecales.

La planta de la red de aguas residuales está representada en un único Plano C.2.3.b,c Saneamiento de Fecales y Pluviales, debido a la existencia de una red de saneamiento unitaria que requiere tratarlas en conjunto.

La red de saneamiento será de tipo separativo y los vertidos a la misma se ajustarán a la normativa y determinaciones que dicte la compañía de Aguas de Txingudi, a cuya normativa se ajustará el Proyecto de Urbanización.

La red se ha proyectado con tubería de PVC Ø 315 mm con un colector que sigue la Calle Hirizahar y una tubería de PVC Ø 400 con un colector que transcurre por la Calle Urantzu y el paseo peatonal hasta juntarse ambos ramales en el extremo Norte del paseo y conectarse allí a la red general.

En la actualidad existe un colector Ø 600 mm que transcurre por el interior del Ámbito y que habrá que desviar por la Calle Urantzu debido a que en la futura actuación urbanística habrá dos plantas de sótano para uso de aparcamiento.

Se instalarán a una profundidad sobre clave de 1,30 m, salvo en los puntos que esté justificado un recubrimiento menor.

2.4.2.- Saneamiento de pluviales.

La planta de la red de aguas de aguas pluviales está representada en el Plano C.2.3.b,c Saneamiento de Fecales y Pluviales.

Los colectores actuales siguen también los viales del Ámbito con un colector de FG Ø 80 mm que transcurre por la Calle Hirizahar y otras dos de FC Ø 400 mm y FG Ø 150 mm por la Calle Urantzu.

Los diámetros que resultan para la red son variables oscilando entre 315 mm y 800 mm, mientras que las acometidas y las conexiones entre sumideros, o sumideros y arquetas, serán de PVC Ø 315mm.

Los tubos serán de PVC Ø 315 mm en Calle Hirizahar y hasta Ø 500 mm en C/ Papinea y C/Urantzu.

Las tuberías se instalarán a una profundidad en clave de 1,60 m para el cruce de otros servicios, salvo en puntos en donde esté justificado un recubrimiento menor.

En la actualidad transcurre por la Calle Aitzin Zuloa una tajea de 2x1,80 m que atraviesa el Ámbito y que, al igual que el colector de fecales, nos vemos obligados a desviar para posibilitar el futuro desarrollo edificatorio. Esta tajea subterránea además de recoger el agua de pluviales, supone un desahogo en el caso de que la marea supere la cota habitual, ya que todo el barrio de Urantzu se encuentra en zona inundable.

Es por ello que será necesario complementar dicha futura tajea con un depósito de tormentas subterráneo que evite la posible inundación del lugar. La gran dimensión de esta tajea hace que este desvío y la ubicación del depósito de tormentas deban producirse antes de llegar a la Calle Urantzu, ya que esta calle se encuentra ya saturada de servicios y no sería posible alojarla. Por ello, el desvío se producirá dentro del vecino Ámbito de Korrokoitz, con lo que también se acorta así la longitud de la tajea y se facilitan las futuras labores de su mantenimiento.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar el estado y la capacidad de la red de saneamiento existente y las nuevas acometidas se deberán ejecutar de acuerdo a los Servicios Técnicos Municipales y siguiendo las prescripciones sobre materiales, ejecución y recepción de redes de saneamiento y distribución establecidas por Servicios de Txingudi.

Dicho Proyecto de Urbanización deberá recoger en su partida de Saneamiento el Proyecto de Saneamiento conjunto a los ámbitos Papinea y Korrokoitz, encargado por el Ayto. de Irun debido a su complejidad y a los diversos ámbitos que el mismo implica.

2.4.3.- Abastecimiento de agua.

La red de distribución se organiza a partir de la red general existente en las calles perimetrales y está representada en el Plano C.2.3.a Distribución de Agua.

La red se ha proyectado con tubería de FD Ø 100 mm en la C/ Hirizahar, C/Papinea y en el paseo peatonal frente al Canal Dunboa; mientras que se ha proyectado una tubería FD Ø 150 mm en la C/ Urantzu, sustituyendo a la actual existente en dicha calle.

Desde estos ramales se conectará cada una de las derivaciones necesarias para cada unidad edificatoria. De esta manera, se añade la red necesaria para completar un anillo y asegurar un mejor funcionamiento de la misma.

La presión de la red de distribución es, según datos municipales, suficiente para abastecer el conjunto de la ordenación.

Los materiales y soluciones constructivas que se utilicen habrán de respetar la normativa vigente y asimismo deberán ser aprobados por los servicios Técnicos Municipales.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a las prescripciones sobre materiales, ejecución y recepción de redes de Saneamiento y Distribución de Agua Potable establecidas por Servicios de Txingudi S.A.

2.4.4.- Energía eléctrica.

La red de energía eléctrica está representada en el Plano C.2.3.d Energía Eléctrica y está prevista de acuerdo a las necesidades generadas por la ordenación, teniendo en cuenta que en la misma se localizarán viviendas, garajes y locales comerciales.

El Proyecto de Urbanización estudiará su trazado y necesidades de acuerdo a los Servicios Técnicos Municipales y las compañías suministradoras. En el mismo proyecto se reflejarán las características de las canalizaciones y demás elementos, debiendo cumplir los criterios establecidos por los técnicos municipales y las compañías suministradoras.

Se ha previsto también la ubicación de un nuevo Centro de Transformación soterrado bajo el paseo peatonal para dar servicio a los nuevos usos.

2.4.5.- Telecomunicaciones.

La Red de Telecomunicaciones de la urbanización recoge las necesidades de canalizaciones y trazados de los Operadores de Telecomunicaciones con título habilitante que tienen despliegue en la zona y que son Euskaltel S.A. y Telefónica de España S.A.U. Se han mantenido conversaciones con dichas empresas, con el fin de ajustar la instalación a los criterios de ambas en lo referente a los materiales a emplear, dimensionamiento de la red, puntos de conexión con sus redes existentes, número de conductos y tipos de arquetas.

También se ha tenido en cuenta en el diseño de la Red, la previsión racional de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación interiores de los edificios y su conexión con los servicios proporcionados por ambos operadores.

La red de telecomunicaciones deberá recibir el visto bueno de los Servicios Técnicos Municipales antes de su puesta en uso y el Proyecto de Urbanización dará cumplimiento a la Ley 32/2003 general de Telecomunicaciones y Normativa concordante y de desarrollo, así como a la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones.

El trazado aparece reflejado en el Plano C.2.3.f Red Telecomunicaciones y a continuación se presentan las características principales de los elementos que conforman la red de telecomunicaciones y más concretamente de la obra civil necesaria para permitir el tendido posterior de la red a los Operadores de Telecomunicaciones antes citados:

· 2.4.5.1.- Trazado de la Red.

Se prevé el trazado conjunto de la Red para ambos operadores, compartiendo en lo posible las zanjas y posición de las arquetas, siendo las arquetas independientes para cada uno e independientes de la arqueta de ICT para la acometida de edificios.

Se refleja en el plano correspondiente el trazado adoptado, en el que se aprecia un trazado de 15 m desde las últimas arquetas de Telecomunicaciones de la Calle Hirizahar hasta el ICT que sirve de entrada a toda la edificación del Ámbito Papinea. Desde ésta, y a través de la primera planta de sótano, tendrán acceso ambos operadores a todos los portales de los diversos edificios que conforman el ámbito.

· 2.4.5.2.- Canalizaciones.

Serán totalmente subterráneas y se realizarán mediante tubos TPC en el caso de Euskaltel y tubos de PVC rígido en el caso de Telefónica. Su tendido se realizará agrupando los diferentes tubos en prismas de hormigón, con la condición de que los tubos de cada operador estén accesibles sin romper ningún tubo del otro operador. Es decir, que se agruparán verticalmente independientes. Los diámetros de los tubos, así como su disposición dentro de cada prisma vienen definidos en el apartado de planos.

· 2.4.5.3.- Arquetas.

Las arquetas a instalar se ajustarán a los tipos homologados por ambas compañías y serán de tipo D y H. Las secciones tipo se encuentran detalladas en los planos correspondientes.

2.4.6.- Gas.

La red proyectada se ha reflejado en el Plano C.2.3.g Distribución de Gas Proyectada y se ha diseñado siguiendo las directrices de Naturgas.

Las tuberías de la red general serán de polietileno de media densidad y diámetro 63 mm. Será conectada a la red existente desde la Calle Hirizahar y se prolongará por dicha calle y dará la vuelta por el paseo para dar servicio a los portales que dan al Canal Dunboa. Los portales que dan a la Calle Urantzu se conectan a la red existente en la actualidad. En las conexiones se instalarán válvulas de línea y las acometidas serán de polietileno de media densidad Ø 32 mm. En cualquier caso, antes de iniciarse la obra deberá consultarse con Naturgas la idoneidad de la red planteada.

2.4.7.- Alumbrado.

Se plantean a continuación las principales características de la instalación de alumbrado del Ámbito Papinea. La red proyectada se ha reflejado en el Plano C.2.3.e Red de Alumbrado Público.

· La instalación parte del Centro de Transformación proyectado para Papinea, soterrado en la parte Norte del paseo peatonal. De ese centro se sacan dos tubos corrugados de PVC de 110 mm de diámetro hasta el armario de control ubicado en la Calle Hirizahar. Dentro de uno de estos tubos se tiende una línea de 4x25 mm² de Cu y 0,6/1 Kv.

· En el armario de control, que según las indicaciones del servicio municipal sería conveniente ubicarlo en algún recinto cerrado, se habilita un módulo de contador trifásico tipo CIT, el cuadro general de Baja Tensión (según esquema unifilar adjunto) que llevará incorporado un reloj Astrolux que controla el encendido de la iluminación y el regulador de flujo de la casa Scorpio con modem GSM y sistema de comunicación completo. A destacar que en el CGBT los interruptores diferenciales de los circuitos de alumbrado serán de reconexión automática de la casa CIRCUITOR modelo WRU-25-RA. Asimismo, en el armario deberá existir una toma de corriente de 16 A y espacio para ampliar el citado CGBT en un 25%. En el P. de Urbanización se considerará la normativa municipal y se realizará de acuerdo al criterio de los técnicos municipales.

· La líneas de alimentación a puntos de luz con lámparas o tubos de descarga, estarán previstas para transportar la carga debida a los propios receptores, a sus elementos asociados, a sus corrientes armónicas, de arranque y desequilibrio de fases. Como consecuencia, la potencia aparente mínima en VA, se considera 1,8 veces la potencia en vatios de lámparas o tubos de descarga.

- Los modelos de puntos de luz son los siguientes:
 - Columna: serie Metronomis 35m.
 - Luminaria: Berlin CDS 570 con reflector PG-A.
 - Lámpara: Cosmópolis CPO-t 140 W y equipo electrónico primavisión.

· La envolvente del cuadro proporcionará un grado de protección mínima IP55 según UNE 20324 e IK10 según UNE-EN 50102 y dispondrá de un sistema de cierre que permita el acceso exclusivo al mismo; del personal autorizado, con su puerta de acceso situada a una altura comprendida entre 2 m y 0,3 m. Los elementos de medidas estarán situados en un módulo independiente. Las partes metálicas del cuadro irán conectadas a tierra.

2.5.- CAPACIDAD DE LA RED VIARIA PREVISTA.

La red viaria prevista en el Ámbito Papinea 5.3.14 consolida la existente en la actualidad en la C/ Urantzu como la principal comunicación entre la margen derecha del Canal Dunboa y el Casco Antiguo; la C/ Hirizahar como acceso a la rampa de entrada y salida del garaje subterráneo de la nueva actuación en el Ámbito, así como a las demás viviendas y locales de dicha calle; y la C/ Papinea como vial de servicio a las viviendas ubicadas en la misma.

Se elimina el vial interno de la C/ Aitzin Zuloa, el cual pasa a formar parte de la plaza interior que se formará con la nueva intervención. Con esto desaparecen unas pocas plazas de aparcamiento en superficie que se verán ampliamente compensadas por las nuevas 158 plazas de aparcamiento subterráneo y 7 en superficie que surgirán con la nueva actuación prevista y que aliviarán el actual problema de aparcamiento en el barrio.

La red viaria resultante de la nueva actuación se considera, por tanto, suficiente para absorber el tráfico generado por la implantación de las nuevas viviendas en el Ámbito Papinea, al contar con la C/ Urantzu como vía de acceso al Ámbito y con la C/ Hirizahar como vía de salida hacia la Avda. de Navarra, siendo éstas unas de las principales arterias de Irun.

2.6.- PRESUPUESTO.

Capítulo:	Presupuesto:
01.- Demoliciones	71.438,92 €
02.- Movimiento de tierras	27.350,29 €
03.- Muros	9.507,24 €
04.- Obra Civil	588.937,17 €
05.- Abastecimiento de agua	21.731,24 €
06.- Red de fecales	46.023,81 €
07.- Red de pluviales	127.865,82 €
08.- Suministro de Gas	37.638,36 €
09.- Electricidad	77.403,29 €
10.- Alumbrado público	69.438,27 €
11.- Telecomunicaciones	38.532,30 €
12.- Mobiliario urbano	37.362,73 €
13.- Señalización	3.107,46 €
14.- Herrería	14.573,21 €
15.- Pintura	2.951,13 €
16.- Jardinería	16.760,76 €
17.- Capítulo destinado a la Urbanización del Paseo Peatonal al borde del Canal.....	43.650,35 €
18.- Capítulo destinado a la construcción del depósito de retenida de tormentas, así como el solape de la urbanización con el Ámbito Korrokoitz.	175.628,45 €
19.- Control de Calidad	8.632,86 €
20.- Seguridad y Salud	34.530,64 €
Total Presupuesto de Ejecución Material	1.453.064,30 €

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SESENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (1.453.064,30 €).

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 154, se pasa a cumplimentar la exigencia de la Ley 2/2.006 de 30 de Junio, señalando:

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

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

b).- Delimitación de la Unidad de Ejecución.

La Unidad de Ejecución es “única” y coincide con la delimitación del Ámbito, según recoge el documento del Plan Especial de Reforma Interior.

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

El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse por la Junta de Concertación en el plazo de tres meses desde la inscripción de la Junta en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

A tal fin, de forma previa se deberá formular el Convenio de Concertación (prevenido en el art. 161-1 de la Ley 2/2.006) en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del P.A.U. y constituir la Junta de Concertación en el plazo de un mes desde la firma del Convenio.

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

El plazo para la total terminación de la urbanización, según se indica en el P.E.R.I, es de seis años desde la aprobación definitiva del P.E.R.I, Plan de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización (computándose el plazo desde la fecha de aprobación del último documento).

Las obras de urbanización deben de iniciarse en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Para la obtención de licencia de edificación, en cada una de las tres fases definidas en el Plano C.2.2 Etapas de Urbanización de este P.A.U, se deberá garantizar la previa o simultanea ejecución de la urbanización correspondiente y presentarse un Proyecto Básico conjunto. Dichas fases se señalan en el plano a nivel de fin de acabados superficiales, coincidiendo también con el fin de las edificaciones adyacentes, ya que a nivel de infraestructuras será necesario superponer varias de ellas como se detalla a continuación:

• Fase 1. Se contempla una duración total de 2 años y consiste en:

- Vaciado y contención de tierras de la excavación, por medio de muros pantalla, para la formación del vaso necesario para alojar las dos plantas de garajes de la nueva actuación.
- Pilotaje y cimentación del conjunto del edificio de garajes y del conjunto de la edificación.
- Urbanización de infraestructuras en la totalidad de la C/ Urantzu: CT soterrado en zona Norte del paseo peatonal, suministro eléctrico, telecomunicaciones, abastecimiento de agua, gas y saneamiento de pluviales y fecales; así como la conexión a las diversas redes de infraestructuras urbanas desde la C/ Papinea para que el portal de la primera fase de la edificación que da a la misma acceda los servicios necesarios.
- Construcción del edificio que alberga las dos plantas de aparcamiento bajo rasante hasta cota +0.
- Construcción de la primera fase de la edificación de viviendas tal y como se indica en el Plano C.2.2.
- Terminación de la urbanización superficial de la C/ Urantzu y Papinea tal y como se indica en el Plano C.2.2, dejando para una segunda fase de Urbanización el resto de la C/ Urantzu para no estropear las terminaciones de la misma durante los trabajos de edificación de la segunda fase de la construcción de viviendas.

· Fase 2. Se contempla una duración total de 2 años y consiste en:

- Urbanización de infraestructuras en la totalidad del paseo peatonal junto al Canal Dunboa para poder abastecer de servicios a la totalidad de la edificación de la segunda y parte de la tercera fase de la edificación.
- Construcción de la segunda fase de la edificación de viviendas tal y como se indica en el Plano C.2.2.
- Terminación de la urbanización superficial del resto de la C/ Urantzu y del primer tramo del Paseo Peatonal junto al Canal Dunboa, según se indica en el Plano C.2.2, dejando para la última fase de urbanización el remate del resto del canal para que los acabados no se vean estropeados por las obras de construcción de la tercera fase de edificación.

· Fase 3. Se contempla una duración total de 2 años y consiste en:

- Urbanización de infraestructuras en la totalidad de la C/ Urantzu, incluyendo la realización de las obras conjuntas de saneamiento junto al vecino Ámbito Korrokoitz según indique el Proyecto de Saneamiento municipal, así como el ramal que pueda quedar por completar en la C/ Papinea.
- Construcción de la tercera fase de la edificación de viviendas tal y como se indica en el Plano C.2.2.
- Terminación de la urbanización superficial del resto del Paseo Peatonal junto al Canal Dunboa, según se indica en el Plano C.2.2, al mismo tiempo que la urbanización superficial de la C/ Urantzu (de manera conjunta con los propietarios del vecino Ámbito Korrokoitz), del final de la C/ Papinea y de la plaza interior de Dominio privado con servidumbre de uso público en superficie sobre los garajes subterráneos de forma simultánea a la finalización de la tercera y última fase de edificación.

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

En cumplimiento de la Ley 2/2.006 de 30 de Junio, modificada en virtud de la Ley 11/2.008 de 28 de Noviembre, art. 27.1, los propietarios del Ámbito Papinea 5.3.14, cederán al Ayuntamiento gratuitamente el 15% de la edificabilidad urbanística ponderada, libre de cargas de urbanización. En este sentido, deberá actualizarse la permuta planteada en el Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27-12-1.996 y firmado con Dña. Josefa Moreno Iribarren.

En el Plano C.2.3 de este P.A.U se indica la localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

f).- Programa de realojos.

Se remite al Proyecto de Reparcelación para concretar los derechos de realojo de los ocupantes legales de la edificación declarada fuera de ordenación y localizada en el nº 13 de la C/ Papinea, como se refleja en el Plano C.1.2 “Ámbito de Actuación.Propiedades y Edificación Fuera de Ordenación”, de acuerdo con lo recogido en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/2.006.

Hay un único inquilino de renta antigua en dicho inmueble, cuyo arrendamiento será resuelto por incompatibilidad con la ordenación, teniendo derecho a la indemnización según la legislación vigente la Sra. Prudencia Urkiola Garmendia, con la cual se ha llegado ya a un preacuerdo para realojarla en una vivienda de alquiler de características similares a la actual fuera del ámbito.

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

La cesión de los terrenos, servidumbres de uso público en superficie y obras públicas debidamente urbanizados que, de acuerdo con el Plan Especial de Reforma Interior, deben pasar a dominio del Ayuntamiento de Irun, se producirán con la Primera Ocupación de cada una de las edificaciones en las diferentes etapas prefijadas.

La cesión de las obras de urbanización se producirá con la recepción formal de las mismas por parte del Ayuntamiento en un plazo máximo de 6 años desde la aprobación definitiva del Plan Especial, Plan de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización (computándose el plazo desde la fecha de aprobación del último documento).

2.8.- PROGRAMA TEMPORAL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Como se ha citado anteriormente, el conjunto de las obras de urbanización y edificación se pretende desarrollar en varias fases, teniendo en cuenta que la totalidad de las licencias deberá solicitarse en el plazo de 6 años desde la aprobación definitiva del último expediente (Proyecto de Urbanización o Proyecto de Reparcelación).

Las licencias de edificación fijarán los plazos máximos de inicio y terminación, así como la definición de las fases que ya se han previsto en el Plan Especial de Reforma Interior y en este mismo P.A.U.

Irun, a 20 de Febrero de 2.009.

Mª Josefa Moreno Iribarren
Promotora

Jaime Echeverria Romero
Abogado Urbanista

Javier Salegui Chantre
Arquitecto

DOCUMENTO "B":
ESTUDIO
ECONÓMICO-FINANCIERO



ÍNDICE DEL DOCUMENTO “B”: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. Pág:

1.- OBJETO.	25
2.- IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS	25
3.- EVALUACIÓN DE LOS COSTES IMPUTADOS A LOS PROPIETARIOS DE SUELO.	
3.1.- URBANIZACIÓN GENERAL	26
3.2.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO	26
A) GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.	
A.1- Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados	26
A.2- Honorarios, Junta y Proyecto de Reparcelación	26
B) COSTE DE LA URBANIZACIÓN.	
B.1- Urbanización	26
B.2- Coste de indemnizaciones y derribos	26
C) COSTE DE LA EDIFICACIÓN.....	27
C.1- Valor del suelo urbanizado	27
C.2- Coste de la edificación	27
D) RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO..	28

1.- OBJETO.

El presente Documento “C”. Estudio Económico-Financiero da cumplimiento a las exigencias del apartado e) del artículo 155 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, que exige la presentación de un Estudio de Viabilidad Económico-Financiero con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

El propio Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito Papinea 5.3.14 reflejaba en el Documento “Estudio Económico-Financiero” un análisis de la viabilidad económica de la intervención , que aquí se adjunta a fin de poder correlacionar todos los aspectos que han intervenido o van a intervenir en la ejecución de su desarrollo.

2.- IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS.

Conforme a lo establecido en el P.E.R.I, la vigente Ley del Suelo y Urbanismo 2/2.006, art. 147 y Reglamento de Gestión Urbanística, corresponde a los propietarios de terrenos del Ámbito como correlato de los beneficios que otorga el Plan, la totalidad de las cargas de Urbanización, a excepción de aquellas que son directamente imputables a la Administración.

En el caso del Ámbito Papinea, existe un Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27-12-1.996 y firmado con Dña. Josefa Moreno Iribarren, con una serie de determinaciones de ejecución y gestión a tener en cuenta.

También existe en nuestro Ámbito una serie de cargas de urbanización a compartir con el colindante Ámbito Korrokoitz, como son la urbanización de la compartida Calle Urantzu, el desvío del Sistema General de pluviales formado por la tajea subterránea común a ambos ámbitos y la construcción de un depósito de tormentas subterráneo a ubicar en el ámbito Korrokoitz como culminación del desvío de dicha tajea.

Todo esto vendrá reflejado en el P. de Urbanización, que recogerá en su capítulo de saneamiento el proyecto común encargado por el propio Ayto. para resolver este aspecto .Y el reparto de dichas cargas de urbanización deberá plasmarse vía Convenio entre los propietarios de ambos ámbitos y el Ayto.

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

3.1- URBANIZACIÓN GENERAL.

En este capítulo se contempla la total urbanización del Ámbito Papinea, lo que representa según se desglosa en el epígrafe 2.5 un Presupuesto de Ejecución Material de 726.532,15 €

3.2- VALOR RESIDUAL DEL SUELO.

A) GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

A.1- Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Arquitecto:	P.E.R.I.	42.500 €
Arquitecto e Ingeniero:	P.A.U.	30.000 €
	Proyectos de Urbanización	40.000 €
	Dirección de la urbanización	18.000 €

A.2- Honorarios letrado, Junta Concertación, Registro y P. de Reparcelación.

Estimado en	50.000 €
Total	180.500 €
16% I.V.A.	28.880 €
Gastos Gestión Urbanística	209.380 €

B) COSTE DE LA URBANIZACIÓN.

B.1- Urbanización.

Estimado en	1.453.064,30 €
-------------------	----------------

B.2- Coste de indemnizaciones y derribos: En este P.A.U. no se ha incluido el coste de la indemnización por derecho de realojo mencionada anteriormente, remitiéndose al P. de Reparcelación. Los derribos sí se han incluido dentro de las cargas de urbanización.

Costes de Urbanización	1.453.064,30 €
9% Gastos Generales	130.775,79 €
6% Beneficio Industrial	87.183,86 €
16% I.V.A.	232.490,28 €
Total	1.903.514,23 €

C) COSTE DE LA EDIFICACIÓN.

C.1- Valor del suelo urbanizado.

Se estima un valor del suelo, según la siguiente fórmula del valor residual:

$$Vr = \frac{Vm}{1,38} - (Cc+Cu) \Rightarrow \frac{Vm}{Vr+Cc+Cu} = 1,38$$

· Precio de venta razonable en residencial libre:

Vivienda: 3.000 €/m²sc.
Local Comercial: 1.200 €/m²sc.
Garaje: 600 €/m²sc.

$$\text{En total : } Vm = 7.500 \text{ m}^2\text{sc} \times 3.000 + 200 \text{ m}^2\text{sc} \times 1.200 + 6.000 \text{ m}^2\text{sc} \times 600 = 26.340.000 \text{ €}$$

· Cc+Cu en residencial libre:

Vivienda: 1.000 €/m²sc.
Local Comercial: 750 €/m²sc.
Garaje: 600 €/m²sc.

$$\text{En total : } Cc+Cu = 7.500 \text{ m}^2\text{sc} \times 1.000 + 200 \text{ m}^2\text{sc} \times 750 + 6.000 \text{ m}^2\text{sc} \times 600 = 11.250.000 \text{ €}$$

· Coste Suelo Urbanizado en residencial libre según método del Valor Residual:

$$Vr = \frac{Vm}{1,38} - (Cc+Cu) = \frac{26.340.000}{1,38} - 11.250.000 = 7.836.956,52 \text{ €}$$

$$\text{Valor del Suelo} = \text{Coste Suelo Urbanizado} - \text{Coste de Urbanización.} \\ = 7.836.956,52 \text{ €} - 1.903.514,23 \text{ €} = 5.933.442,29 \text{ €}$$

C.2- Coste de la edificación.

Se estima como precio medio de coste de ejecución material de la edificación el siguiente: 1.000 €/m² en viviendas, 750 €/m² en Locales Comerciales y 600 €/m² en estos garajes con pilotaje.

Para el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser:

$$7.500 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2 + 200 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 + 6.000 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 11.250.000 \text{ €}$$

D) RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

- Valor del suelo 5.933.442,29 €
- Coste de la urbanización 1.903.514,23 €
- Gastos de Gestión 209.380,00 €
- Coste de edificación 11.250.000,00 €

- TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO 19.296.336,52 €


Teniendo en cuenta el coste total de la operación, obtenemos la siguiente relación:

$$\frac{\text{Valor de venta}}{\text{Coste estimado}} = \frac{26.340.000,00 \text{ €}}{19.296.336,52 \text{ €}} = 1,365 < 1,38$$

De lo cual se deduce un margen suficiente para incluir la indemnización por derecho de realojo de la inquilina del nº 13 de la C/ Papinea, plantear los correspondientes Gastos Generales, Honorarios de Proyectos de Edificación, Direcciones de Obra de Arquitecto y Aparejador, Coordinación de Gremios, Seguros, Coste de Ventas, Gastos Financieros, Gastos de Notaría y Registro de Propiedad en la Inscripción de Obra Nueva, así como el correspondiente Beneficio Industrial que la operación conlleva.

Las cifras indicadas tienen un carácter meramente orientativo. Cualquier variación de las mismas, en la pormenorización de los correspondientes planeamientos de desarrollo, Proyectos de Urbanización, etc., no implicará modificación alguna de estos documentos.


Irun, a 20 de Febrero de 2009.



Mª Josefa Moreno Iribarren
Promotora



Jaime Echeverria Romero
Abogado Urbanista



Javier Salegui Chantre
Arquitecto

DOCUMENTO "C":
PLANOS



ÍNDICE DEL DOCUMENTO “C”: PLANOS.

Plano: **Escala:**

C.1.- INFORMACIÓN.

C.1.1.- SITUACIÓN.....	1/1000
C.1.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. PROPIEDADES Y EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN	1/200
C.1.3.- DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ÁMBITO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	1/200

C.2.- URBANIZACIÓN.

C.2.1.- ORDENACIÓN GENERAL.....	1/200
C.2.2.- ETAPAS DE URBANIZACIÓN	1/200
C.2.3.- LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA	1/200
C.2.3.- INFRAESTRUCTURAS.	
C.2.3.a- Distribución de agua	1/500
C.2.3.b,c- Saneamiento de Fecales y Pluviales.	1/500
C.2.3.d- Energía eléctrica	1/500
C.2.3.e- Red de alumbrado público	1/500
C.2.3.f- Red Telecomunicaciones (Euskaltel-Telefónica)	1/500
C.2.3.g- Distribución de Gas Proyectada.....	1/500

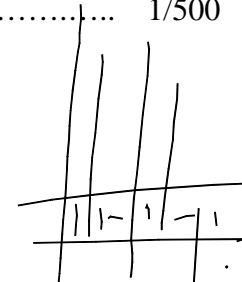
Irun, a 20 de Febrero de 2.009.



Mª Josefa Moreno Iribarren
Promotora



Jaime Echeverria Romero
Abogado Urbanista



Javier Salegui Chantre
Arquitecto

