



FORMULACION

MODIFICACION nº 23 DEL PGOU AIU "OINAURRE" 6.2.01

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

IRUN, MARZO 2010

INDICE

1.- OBJETIVOS DE LA REVISION DEL PLANEAMIENTO

1.1.- ANTECEDENTES INTRODUCCION

1.2.-OBJETIVOS GENERALES DE INTERVENCION PROPUESTOS

1.2.1.- Primer Objetivo: El Crecimiento Residencial

1.2.2.- Segundo Objetivo: Viarios Estructurantes

2.- LA ORDENACION GENERAL DEL TERRITORIO

2.1.- ANTECEDENTES URBANISTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1.1.- Planeamiento vigente

2.1.2.- Determinaciones urbanísticas vigentes

2.2.- DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA GENERAL DE DESARROLLO URBANISTICO. CALIFICACION GENERAL DEL SUELO

2.3.- DIFERENTES USOS BASICOS Y GLOBALES

2.3.1.- Zona de Uso Residencial. La localización de la vivienda pública.

2.3.2.- Zona de Sistemas Generales.

2.3.3.- Definición básica de los Sistemas Locales.

2.3.4.- Conexión y refuerzo con las infraestructuras existentes.

3.- PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACION

3.1.-INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD. CIFRAS DEL PLANEAMIENTO

3.2.- REGIMEN DE CALIFICACION DEL SUELO; DESARROLLO Y EJECUCION.

3.3.- AFECCIONES SECTORIALES.

3.4.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

1.- OBJETIVOS DE LA REVISION DEL PLANEAMIENTO

1.1.- ANTECEDENTES. INTRODUCCION

Recientemente ha concluido la tramitación de los expedientes urbanísticos necesarios para la ejecución de las determinaciones urbanísticas aprobadas en la *Modificación nº 8 de Plan General del ámbito 6.2.01: Oinaurre*. Así, casi han pasado cuatro años desde que el 2 de agosto de 2006 fue aprobada definitivamente la *Modificación*.

Al respecto, se debe recordar que el **objetivo prioritario de la citada *Modificación del Plan General*** era permitir una adecuada creación de un parque de viviendas de protección oficial en Oinaurre. Y, por ello, era necesaria la modificación del entonces vigente *Plan General* para **fijar en el ámbito una nueva tipología edificatoria como preferencial, sustituyendo la de baja densidad entonces vigente por una tipología de vivienda colectiva, y para permitir un mayor aprovechamiento edificatorio que facilitara la viabilidad de la creación de vivienda pública.**

Sin embargo, durante estos cuatro años se ha cuestionado la ordenación de la parte alta y media del sector, donde se plantea el desarrollo de viviendas libres uni/bifamiliares. A este respecto, hay que tener en cuenta que:

- a) las cargas de urbanización son mayores que las previstas, recayendo gran parte de este coste, dado que sobre el sector se desarrolla un importante paquete de vivienda de VPO, sobre estos adjudicatarios de vivienda libre.
- b) los precios de venta de esta vivienda libre que se manejaron, en su momento, en el Estudio Económico-Financiero (tanto para la tipología colectiva como unifamiliar) parten de datos que no se ajustan a la realidad actual del mercado inmobiliario. La crisis financiera ha rebajado los precios de venta.

Por otra parte, el marco normativo ha cambiado en estos últimos años, y así:

- Conforme a lo dispuesto en la *Ley 11/2008, de 28 de noviembre*, Oinaurre pasó a tener la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, frente al 10 % que determinaba la legislación

anterior. Del mismo modo su ordenación pormenorizada quedó obligada al cumplimiento de nuevos estándares.

- Se ha alargado el proceso de tramitación. Se tuvo que tramitar un *Programa de Actuación Urbanística* conforme a la legislación anterior y, conforme al nuevo marco normativo, se han tenido que tramitar un *Programa de Actuación Urbanizadora* y *Convenios de Realajo*.

En todo caso, el interés público de promover vivienda pública en la parte baja del sector (en ejecución y cuya ordenación no se ve afectada por la presente modificación) ha aconsejado ultimar los últimos expedientes urbanísticos (*Proyecto Reparcelación* apr. def. 8-2-2010 y *Proyecto Urbanización* apr. def. 19-2-2010), entendiéndose que con la aprobación de los mismos no se impide modificar la ordenación en la parte media y alta de la ladera, como pretende el documento que ahora se formula.

Así, el **objetivo prioritario del presente proyecto es modificar ciertas determinaciones urbanísticas** en la parte media y alta de la ladera que no impidan la pronta ejecución de la vivienda pública en la parte baja, **para poder desarrollar, incrementando la edificabilidad, una tipología de vivienda libre colectiva que permite mejorar las condiciones de viabilidad económica.**

Resultando que, por tener rango de modificación estructural la del incremento de edificabilidad, es necesaria la tramitación de una *Modificación de Plan General*, expediente que inicia su tramitación con el presente documento-base para la formulación de dicho planeamiento.

Resultando, a su vez, que la tramitación de este documento representa una oportunidad para analizar la conveniencia de considerar como *Sistemas Generales Viarios* a los viarios actualmente calificados como estructurantes (Avda. Elizatxo, Vial central y de Reserva).

1.2.- OBJETIVOS GENERALES DE INTERVENCION PROPUESTOS

1.2.1.- Primer Objetivo: El Crecimiento Residencial. Mejora en la viabilidad

La presente *Modificación* mantiene los criterios y objetivos de ordenación actuales del ámbito, pero ha de encontrar la ordenación más adecuada para garantizar la viabilidad del programa de viviendas de VPO y del conjunto del sector y, para ello, propone las siguientes soluciones generales:

- **Consolidar la ordenación vigente del desarrollo residencial en la parte baja de la ladera**, manteniendo intactas sus determinaciones, para así poder simultanear su ejecución con la presente revisión del planeamiento.
- Incremento de la densidad edificatoria para materializar una **mayor edificabilidad urbanística en la parte media de la ladera**, sustituyendo la tipología edificatoria de baja densidad por vivienda colectiva con perfil similar al de la parte baja de la ladera. Este cambio en la tipología permite, igualmente, **elegir el número de viviendas** al hacerlas más pequeñas. Se configura así un nuevo producto inmobiliario de tipología similar a las VPO que tiene una menor ocupación de suelo y se adecúa mejor al mercado inmobiliario.

1.2.2.- Segundo Objetivo: Viarios estructurantes. Mejora en la viabilidad

La presente *Modificación* mantiene los criterios, objetivos y disposición de la ordenación viaria actual en el ámbito, pero el presente documento representa una oportunidad para, por una parte, recoger determinaciones viarias contenidas en los trabajos de *Revisión del Plan General* y, por otra, derivadas del mejor conocimiento en la funcionalidad de la Avda Elizatxo (antes vial estructurante) por las obras de desdoblamiento ya acometidas en la misma y, para ello, propone las siguientes soluciones generales:

-
- **Reconocer el carácter de Sistema General Viario para el suelo actualmente definido como viario estructurante y que formará parte de la Ronda Sur,** así denominada en el documento de *Ratificación de Criterios y Objetivos de la Revisión del Plan General*.
 - **Reconocer el carácter de Sistema General Viario para la Avda. Elizatxo,** viario actualmente calificado como estructurante y ahora mejor conocida su funcionalidad tras las obras del *Desdoblamiento de la Avenida Elizatxo, tramo entre futuras Glorietas de Oinaurre y Porcelanas*, ya que es en gran parte protagonista en la continuidad, integración y enlace con la trama urbana de de la ciudad construida existente.

2.- LA ORDENACION GENERAL DEL TERRITORIO

2.1.- ANTECEDENTES URBANISTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1.1.- Planeamiento vigente

El ámbito de intervención urbanística 6.2.01 OINAURRE, se clasificó por el *Plan General* vigente como Suelo Urbanizable No programado, con uso global Residencial, por lo que debía programarse y desarrollarse mediante un *Programa de Actuación Urbanística* y un *Plan Parcial* que contuviera la ordenación pormenorizada.

Ambas figuras fueron aprobadas respectivamente referidas a las determinaciones contenidas en la *Modificación nº 8 del Plan General*, aprobada por el Consejo de Diputados el 2 de agosto de 2006, a excepción de las áreas adscritas de suelo urbano de Sistema Local a Expropiar (SILE) de la Conexión calle "Piketazarra" y Conexión calle "Belitz". La aprobación de estas áreas quedó en suspenso hasta que el Ayuntamiento-Pleno aprobó el *Programa de Actuación Urbanística*. Así, aprobado éste último el 27 de marzo de 2007, el Consejo de Diputados aprobó definitivamente, el 2 de agosto de 2007, el expediente de *Modificación en las áreas de suelo urbano, Conexión c/Piketazarra y Conexión c/Belitz*.

En desarrollo de las determinaciones del PAU, se formuló el correspondiente *Plan Parcial*, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de octubre de 2007.

Igualmente, se aprobó el *Programa de Actuación Urbanizadora* el 29 de julio de 2008. Posteriormente, estando fijado como sistema de actuación el de concertación, se aprobó el *Convenio de Concertación* el 15 de enero de 2009, constituyéndose la Junta de Concertación mediante escritura pública el 9 de febrero de 2009.

La Junta formuló el *Proyecto de Reparcelación* que ha sido aprobado definitivamente el 8 de febrero de 2010, proyecto que contiene los *Convenios de Realajo* ya firmados ante notario.

Asimismo, el *Proyecto de Urbanización* ha sido aprobado definitivamente el 19 de febrero de 2010, con sujeción a una serie de modificaciones establecidas en un *Anexo I* y con la obligación de incorporarlas al *Proyecto* mediante un Texto Refundido.

Por último, actualmente el ámbito Oinaurre tiene la clasificación de suelo urbanizable sectorizado en ejecución.

2.1.2.- Determinaciones urbanísticas vigentes

La superficie total del área de actuación de Oinaurre es de 122.114,78 m²s:

Superficie Sector Oinaurre	119.384,36 m ² s
Superficie Area 2 Piketarraharra	209,57 m ² s
Superficie Area 3 Belitz	2.520,85 m ² s

Superficie que está calificada tal y como sigue:

Parques y áreas recreativas (LP) (Stma General)	7.794,00 m ² s
Espacios Libres Jardines (LJ)	22.160,32 m ² s
Espacio Libre Peatonal (LL).....	809,42 m ² s
Viario Urbano Estructurante (VE)	8.144,15 m ² s
Viario Urbano Estructurante/reserva (VE/R).....	6.326,71 m ² s
Viario Urbano Local (VL)	19.745,17 m ² s
Equipamiento Escolar (EE).....	6.000,45 m ² s
Equipamiento Deportivo (ED)	2.612,52 m ² s
Equipamiento Sociocultural (EC)	1.017,53 m ² s

Total Dominio Público 74.610,27 m²s

Residencial vivienda VPO en parcela (300 viv) (RP-A).....	16.654,14 m ² s
Residencial vivienda libre en parcela (48 viv) (RP-B).....	3.098,82 m ² s
Residencial unifamiliar adosada (35 viv) (RD).....	8.277,98 m ² s
Residencial uni-bifamiliar en parcela (50 viv) (RU).....	17.800,07 m ² s
<u>Subtotal residencial Privado</u>	<u>45.831,01 m²s</u>

Equipamiento Escolar Privado (EP).....	711,50 m ² s
Equipamiento Deportivo Privado (EJ).....	962,00 m ² s
<u>Subtotal Equipamientos Privado.....</u>	<u>1.673,50 m²s</u>

Total Dominio Privado 47.494,51 m²s

TOTAL ACTUACION 122.114,78 m²s

Las parcelas edificables están definidas en base a lo siguiente:

- Edificabilidad física lucrativa.....	49.858 m ² c
- N° máximo total viviendas	433 uds.
- N° viviendas consolidadas	5 uds.
- N° mínimo viviendas VPO (70,09 %)	300 uds.

2.2.- DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA GENERAL DE DESARROLLO URBANISTICO. CALIFICACION GENERAL DEL SUELO.

Tal y como ya se ha justificado anteriormente, el sector se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado en ejecución.

Al respecto, el proyecto de *Modificación* validará dicha clasificación y definirá y/o incorporará las determinaciones estructurales necesarias para la consecución de los objetivos propuestos.

Así, entre otras cosas, el documento recogerá las determinaciones estructurales requeridas sobre los estándares mínimos de vivienda pública y espacios libres y considerará a viarios actualmente calificados como estructurantes (Avda. Elizatxo y tramo Ronda Sur) como Sistema General Viario.

2.3.- DIFERENTES USOS BASICOS Y GLOBALES

2.3.1.- Zona de Uso Residencial.

El uso característico vigente de Oinaurre es residencial, uso que la *Modificación* respeta ya que su objetivo es densificar el mismo y, para ello, propondrá el incremento de la edificabilidad urbanística de ese uso.

Este mayor aprovechamiento edificatorio, resultado inmediato de sustituir en la parte media y alta de la ladera la tipología residencial adosada/uni/bifamiliar (baja densidad) por la de residencial colectiva (en parcela), establecerá nuevos parámetros urbanísticos de tal forma que permite alcanzar una edificabilidad cercana a 0,50 m²tc/m²s (frente al 0,408 m²tc/m²s actual).

En todo caso, se respetarán los límites a la edificabilidad física en los términos regulados en el artículo 77 de la LVSU:

Edificabilidad física máxima <1,30 m²tcsobrerasante/m²superficie sector

Edificabilidad física mínima > 0,40 m²tcsobrerasante/m²superficie sector

La localización de la vivienda pública

Deberá quedar consolidada la ordenación vigente del desarrollo residencial en las parcelas de parte baja de la ladera, donde a corto plazo está previsto ejecutar hasta 300 viviendas de promoción pública. Se recuerda que esta cifra representa un 70,09 % sobre el total de las nuevas viviendas ahora posibles en el sector

Oinaurre (427 uds) y que consume 27.399 m²tc que representan, a su vez, el 58,47 % de la edificabilidad residencial total actualmente aprobada (46.861 m²c sobrerasante).

En todo caso, con la *Modificación* que ahora inicia su tramitación se producirá un incremento de la edificabilidad vigente, lo que supone que, en correspondencia con lo establecido en la *Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo*, la ordenación pormenorizada deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en el sector. Este porcentaje se desglosará en un mínimo del 55% para la construcción de vivienda de protección oficial y en el resto hasta un 20 % para vivienda tasada municipal.

2.3.2.- Zona de Sistemas Generales.

El Sistema General de Espacios Libres

El documento recogerá las determinaciones estructurales requeridas sobre los estándares mínimos de espacios libres.

Así establecerá, a poder ser, junto a la zona actualmente así calificada la superficie mínima de Sistema General de Espacios Libres (≥ 5 m²s/25 m²tc sobre rasante residencial). Lo que supone que, conforme al artículo 78 de la LVSU, resultará superior a la ahora definida de 6.981,39 m²s.

El Sistema General Viario. Red básica. Propuestas de actuación.

El desarrollo residencial vigente en Oinaurre y el que ahora se pretende con la presente *Modificación* requieren, por una parte, que la Avenida Elizatxo refuerce su capacidad viaria. Así, el *Proyecto de Urbanización* ha definido el desdoblamiento de la misma y la creación de una nueva glorieta, resolviéndola con capacidad viaria suficiente como para concebirla como parte integrante de la posible "Ronda Sur" apuntada en los trabajos de *Revisión del Plan General*.

Al respecto y en coherencia con lo anterior, la *Modificación* definirá la Avda Elizatxo como Sistema General Viario quedando, tal y como lo está ahora, vinculada su ejecución a la del desarrollo de Oinaurre, corriendo a cargo de los promotores de Oinaurre su urbanización completa.

2.3.3.- Definición básica de los Sistemas Locales.

La *Modificación* tendrá presente que la ordenación pormenorizada calificará con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, o en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento; o, en su caso, un porcentaje que dé lugar al menos a dos parcelas independientes. La localización concreta de estos alojamientos dotacionales se realizará en la ordenación urbanística pormenorizada.

Asimismo, la *Modificación* redefinirá las características básicas de los sistemas locales y la conexión y refuerzo con las infraestructuras existentes, respetando si procede, el programa y la ubicación de los mismos resultado la ordenación vigente, de tal forma que con la ordenación pormenorizada sea posible complementarlos en función de los estándares mínimos requeridos por la legislación urbanística.

2.3.4.- Conexión y refuerzo con las infraestructuras existentes

En Txenperenea se ha ordenado una parcela calificada como Sistema General de Equipamiento de Servicios con un carácter de rango estructural ya que su destino es el suministro eléctrico no exclusivo de ese sector sino, además el del colindante Oinaurre que ahora nos ocupa y el de otras partes de la ciudad de Irun.

Este sistema general se demostró necesario desde el momento en que Iberdrola concluyó que la ejecución de Txenperenea y Oinaurre requeriría de una infraestructura de energía eléctrica que no es posible suministrar desde la subestación de Larreaundi, ya que su ampliación resulta imposible. Así, conforme al artículo 54 de la *LVSU* se creó una parcela de equipamiento de servicios para implantar un centro de transformación.

En consecuencia, la actual *Modificación del Plan* debe incorporar en las condiciones de gestión que los promotores de Oinaurre deben corresponder económicamente al Sistema General de Equipamiento de Servicios a crear en Txenperenea.

Esta cuantía será proporcional al servicio de Kv que requiere Oinaurre y fue cuantificado, de modo orientativo, en su momento en 265.595 € (sin IVA).

3.- PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACION

3.1.- INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD. CIFRAS DEL PLANEAMIENTO

A **título orientativo**, según la distribución propuesta en unos Estudios Previos, la edificabilidad total posible para las parcelas residenciales es la que se detalla a continuación. Esta superficie construida no incluye la edificabilidad destinada al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda y situados bajo rasante del terreno:

..... Propuesta	Planeamiento vigente
Superficie total ámbito.....122.114,78 m ² s	122.114,78 m ² s
Edificabilidad sobre rasante	49.858,00 m ² tc
Residencial.	47.863,00 m ² tc
Terciario.....	433,00 m ² tc
Equipamiento privado	1.562,00 m ² tc
Incremento edificabilidad residencial sobre rasante.....	9.650,00 m ² tc
Incremento edificabilidad residencial protección pública	≥7.237,50 m ² tc
Edificabilidad asignada a VPO (55 % del incremento).....	≥5.307,50 m ² tc
Edificabilidad asignada a VTM (20 % del incremento).....	≤1.930,00 m ² tc

3.2.- REGIMEN DE CALIFICACION DEL SUELO; DESARROLLO Y EJECUCION.

El sector se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado en ejecución.

El uso predominante de gran parte del sector seguirá siendo Residencial (R) calificándose el resto, tal y como ya se ha explicado anteriormente, como de Sistema General Viario (V) y de Sistema General de Espacios Libres (L).

Al respecto, el documento recogerá las determinaciones estructurales requeridas sobre los estándares mínimos de vivienda pública y espacios libres. Por último, para su posterior desarrollo será necesaria la tramitación correspondiente a un *Plan Parcial* y las condiciones particulares de gestión del sector se remitirán a lo determinado por el planeamiento pormenorizado.

3.3.- AFECCIONES SECTORIALES

3.3.1.- Zonas de protección de Carreteras: A-8. Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.-

Oinaurre es colindante al sur con la autopista A-8, y se deben tener en cuenta las afecciones viarias en la modificación de la ordenación, por lo que deberá de ser informada de forma previa a la aprobación provisional.

3.3.2.- Zonas de servidumbres aeronáuticas. Ministerio de Fomento.-

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del *Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre*, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, al estar el presente sector sujeto a las servidumbres aéreas del Aeropuerto de Hondarribia, deberá solicitarse al Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil la emisión de informe.

No obstante lo anterior, se remitirá la solicitud de dicho informe al momento de la tramitación de la ordenación pormenorizada, al tener en cuenta lo siguiente:

- Que las determinaciones de la presente *Modificación*, al igual que lo hacen las vigentes, deberán adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación referida a las Servidumbres Aéreas. Al respecto, el documento recordará las limitaciones aeronáuticas de las cotas máximas de las edificaciones ya que siempre y en todo caso, deberán situarse por debajo del “plano inclinado” que garantiza la seguridad aeronáutica, tal y como se representa en el *Estudio de Seguridad Aeronáutica* que propició el informe favorable de Aviación Civil.

Del mismo modo, al estar incluido el ámbito en la zona de Servidumbres Aeronáuticas, se ha de cumplimentar lo dispuesto en la legislación aeronáutica. Esto es, no se podrán autorizar por el Ayuntamiento, construcciones, instalaciones o plantaciones, sin previa resolución favorable del Ministerio de Fomento. Esta determinación se incluirá en la Normativa de la *Modificación*.

- Que no forma parte del contenido de la *Modificación de Plan General* la ordenación de las parcelas edificables ya que su disposición en el territorio

es materia de la ordenación pormenorizada. En consecuencia, no es posible vincular una ordenación desde este planeamiento para solicitar informe.

3.3.3.- Zonas de presunción arqueológica. Servicio de Patrimonio Cultural.-

La Casa-Torre de Alatrística tiene la consideración de *Zona de Presunción Arqueológica* (BOPV 30/10/1997), y le es de aplicación la protección que le otorga el artículo 49 de *la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco*,

El área de protección aplicable es la categorizada como *Clave A*, y eso, en relación con las medidas de protección supone una protección intramuros del edificio. Por tanto, será obligatorio un *Estudio Arqueológico* y la autorización del Servicio de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, si se ejecutan obras que afectaran al edificio.

En todo caso, la Casa-Torre se ubica en la parte baja de la ladera, y quedará consolidada al igual que el resto de la ordenación de la parte baja de la ladera, lugar en el que se ubica.

3.4.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

3.4.1.- Criterios de Actuación.-

La presente *Modificación* se apoya en una mejora en la viabilidad económica de la intervención urbanística que ya está en marcha. Se recuerda de nuevo que la nueva ordenación respetará prácticamente en su integridad la disposición viaria, lo que supone que la formalización definitiva del espacio público respetará lo vigente a fecha actual y que las cotas de implantación de la parcelas residenciales se mantendrán en los términos actuales.

Así en consecuencia, el monto total de las cargas de urbanización del sector puede ser asimilable al ahora contemplado, ya que no es previsible un incremento sustancial en el mismo. En todo caso, sólo se producirá el ajuste derivado de la parte correspondiente al costo de la nueva infraestructura de energía eléctrica a construir en Txenperenea. Nueva central eléctrica demostrada como necesaria ya que no es posible el suministro desde la subestación de Larreaundi (ya sobreexplotada).

Por tanto, se considera válido emplear en el presente Estudio de Viabilidad Económica-Financiera, las cifras empleadas en los recientemente aprobados proyectos de urbanización y reparcelación.

3.4.2.- Conclusiones de las cifras del Proyecto de Urbanización.-

Del Proyecto de Urbanización se extrae lo siguiente:

— Costo 1ª Fase: 5 etapas: Total sin IVA	12.689.107,29 €
— Costo 2ª Fase: 3 etapas: Total sin IVA	1.691.088,67 €

A esto habría que añadir el coste de la nueva central eléctrica en Txenperenea, ya que Iberdrola afirma que la ordenación de Oinaurre requiere de una infraestructura de energía eléctrica, la subestación de Larreaundi no tiene capacidad suficiente para el suministro requerido en el sector.

Así, se creó en Txenperenea una parcela de equipamiento de servicios para implantar un centro de transformación. Al respecto, este futuro centro de transformación debe tener capacidad suficiente para suministrar energía eléctrica a Oinaurre, Txenperenea y San Juan-Etxeandia, permitiendo, además, la sustitución de la actual subestación de Larreaundi.

En consecuencia, la actual *Modificación del Plan* debe incorporar en las condiciones de gestión que los promotores de Oinaurre deben corresponder económicamente al Sistema General de Equipamiento de Servicios a ejecutar en Txenperenea.

Esta cuantía será proporcional al servicio de Kv que requiere Oinaurre y fue cuantificado, de modo orientativo, en su momento en 265.595 € (sin Iva) + 18 % IVA 313.402,10 €

TOTAL 14.645.790,96 + 18% IVA = 17.282.033,33 € (2.875.488.398 pts)

3.4.3.- Conclusiones de las cifras del Proyecto de Reparcelación.-

En el *Proyecto de Reparcelación* resulta que, aplicando los coeficientes a la edificabilidad física pormenorizada, se obtiene una edificabilidad ponderada de 107.708,50 m²th, siendo adjudicada a los privados (tras la cesión del 15%) 91.552,22 m²th:

Sobre rasante 96.196,38 m²th (93.373,92 viv.+1.562 equipamiento+1.260,46 terciario)

Bajo rasante 11.512,12 m²th

Por tanto, continuando con las conclusiones y determinaciones del *Proyecto de Reparcelación* y aceptando como válida la cuantía de costos de urbanización del epígrafe anterior:

$$CU = 188,77 \text{ €/m}^2\text{th} (17.282.033,33 \text{ €} / 91.552,22 \text{ m}^2\text{th}).$$

El propio *Proyecto de Reparcelación* reconoció que la cuantía de los costos de urbanización era excesiva, y así, del presupuesto correspondiente a la urbanización se descontó el importe de 1.866.768,28 € correspondiente a la construcción de la rotonda de la Avenida de Elizatxo. Esta cuantía era asumida por el Ayuntamiento, con la condición de que en el supuesto de que una modificación del planeamiento incrementara la edificabilidad del ámbito, dicha partida se volvería a incluir como carga de urbanización.

3.4.4.- Conclusiones de las cifras propuestas por la *Modificación*.-

Aunque en este momento de elaboración del documento sólo se disponen de cifras puramente orientativas, se consideran las mismas como válidas para una primera conclusión de garantía en la mejora de la viabilidad económica.

Así serán cuantificados de nuevo los aprovechamientos de la parte media y alta de la ladera (tipología de vivienda de baja densidad). Esto es, los 13.432 m²tc que constituyen una edificabilidad ponderada de 45.116,43 m²th, son sustituidos por 21.050 m²tc (tipología de vivienda colectiva) con una edificabilidad ponderada de 69.333,88 m²th:

Vigente 13.432 m²tc/38.348,96 m²th patrimonializables (85% de 45.116,43):

RP-D _{adosada}	35 uds. VLibre	6.440 m ² tc x 3,218	20.723,92 m ² th
	Garajes	3.079,75 m ² tc	0,00 m ² th
RP-U _{unifamiliar}	44 uds. VLibre	368 m ² tc x 3,518	1.294,62 m ² th (RU-1A)

	2.208 m ² tc x 3,453	7.624,22 m ² th (RU-2; 6; 7; 9; 12 y 15)
	2.208 m ² tc x 3,546	7.829,57 m ² th (RU-3; 4; 5; 8; 13 y 14)
	2.208 m ² tc x 3,462	7.644,10 m ² th (RU-10 y 11)
Garajes	9.919,87 m ² tc	0,00 m ² th

Propuesto 21.050 m²tc/58.933,80 m²th patrimonializables (85% de 69.333,88):

RP-A _{VPO}	VPO	6.700 m ² tc x 1,026	6.874,20 m ² th
RP-Ctasada	VTM	1.200 m ² tc x 3.137*	3.764,40 m ² th
RP-Bparcela	VLibre	13.150 m ² tc x 4,166	54.782,90 m ² th
Eprivado-comercial		1.344 m ² tc x 2,911	3.912,38 m ² th

* 796,89/254,04 S/ Pyto Alarde

** Destino realojos, se computa por tener caracter orientativo.

En consecuencia, **la Modificación propone un incremento de edificabilidad ponderada de 20.584,84 m²th de techo edificable** (58.933,80m²th-38.348,96m²th), cifra que se considera suficiente para justificar una mejora en viabilidad económica.

Irun, Marzo 2010

Arkilan, Arquitectura y Urbanismo, S.C.P.

Juan Antonio Antonio Barrenechea,

Federico Franchés,

Josu Iriondo