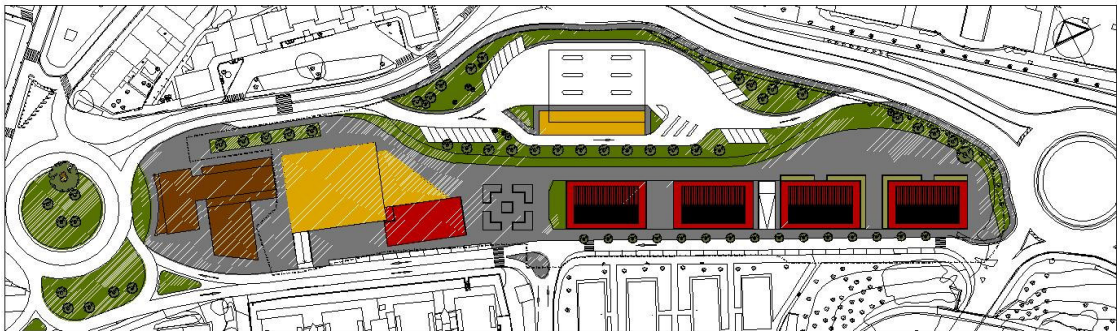




**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DEL ÁMBITO “MENDIPE” (8.3.05)
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

[ENERO – 2007]

EQUIPO REDACTOR

Agustín Mitxelena Peláez
Arquitecto

Iñaki Arregui Zufiria
Abogado

Bego Andueza San Martín
Geógrafa

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DEL ÁMBITO "MENDIPE" (8.3.05)
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN**

[ENERO – 2007]

Equipo redactor:

- * Agustín Mitxelena Peláez. Arquitecto.
- * Iñaki Arregui Zufiria. Abogado.
- * Begoña Andueza San Martín. Geógrafa y Diplomada en G.I.S..

ÍNDICE GENERAL

- * DOCUMENTO **"1. MEMORIA".**
- * DOCUMENTO **"2. ORDENANZAS REGULADORAS Y FICHAS URBANÍSTICAS".**
- * DOCUMENTO **"3. PLAN DE ETAPAS".**
- * DOCUMENTO **"4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO".**
- * DOCUMENTO **"5. PLANOS".**

DOCUMENTO

"1. MEMORIA"

ÍNDICE

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Objeto del Proyecto.
- 3.- Información urbanística: descripción actual del ámbito.
 - 3.1.- Situación, límites, topografía y superficie.
 - 3.2.- Edificaciones y usos existentes.
 - 3.3.- Red de comunicaciones existente.
 - 3.4.- Infraestructuras de servicios existentes.
 - 3.5.- Estructura de la propiedad del suelo.
- 4.- Contenido formal del Proyecto.
- 5.- Régimen urbanístico del ámbito.
- 6.- Criterios y objetivos generales de ordenación.
 - 6.1.- Régimen urbanístico general.
 - 6.2.- Criterios y objetivos de la ordenación propuesta.
- 7.- Descripción y justificación de la ordenación propuesta.
 - 7.1.- Descripción general.
 - 7.2.- Edificaciones existentes, consolidadas y fuera de ordenación.
 - 7.3.- El uso residencial proyectado.
 - 7.4.- El uso comercial y terciario proyectado.
 - 7.5.- El uso terciario de gasolinera proyectado.
 - 7.6.- La parcela dotacional pública.
 - 7.7.- Los espacios libres y zonas verdes.
 - 7.8.- El sistema de transporte, la red viaria y los aparcamientos.
 - 7.9.- Urbanización e infraestructuras de servicio.
- 8.- Adecuación de la ordenación propuesta al planeamiento general.
- 9.- Condiciones de gestión y ejecución.
 - 9.1.- Condiciones generales de gestión y ejecución.
 - 9.2.- Edificios, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación.
 - 9.3.- Ejecución de la urbanización.
 - 9.4.- Ejercicio de la facultad de edificar.

10.- Planes de iniciativa particular.

ANEXOS

"I": Cuadros de características generales de la ordenación.

1. Cuadro de características generales.
2. Cuadro de zonificación pormenorizada.
3. Cuadro de aprovechamientos lucrativos asignados a las parcelas.

"II": Justificación del cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad en el entorno urbano.

"III": Cumplimiento de los módulos de reserva mínimos para dotaciones conforme al Reglamento de Planeamiento.

"IV": Norma Particular del ámbito "Mendipe" (8.3.05).

"V": Publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de la aprobación inicial e información pública del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito "8.3.05 Mendipe".

1.- ANTECEDENTES.

Mediante Acuerdo del Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha 13 de julio de 1999 se aprobó con carácter definitivo el "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irun". (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 198, de 15 de octubre de 1999).

El referido documento de planeamiento general delimita, entre otros, el ámbito "Mendipe (8.3.05)", remitiendo su ordenación pormenorizada a la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior.

Con fecha 20 de octubre de 2004, por quienes suscriben, fue elaborado el documento de planeamiento de desarrollo denominado "Plan Especial de Reforma Interior del ámbito "Mendipe" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun". Dicho Proyecto, redactado por iniciativa particular, fue presentado para su correspondiente tramitación ante el Ayuntamiento de Irun mediante escrito suscrito, con fecha 22 de noviembre de 2004, por la mayoría de los propietarios de terrenos incluidos en el referido ámbito urbanístico. (Registro de entrada nº 29.424, de 25 de noviembre de 2004).

Mediante Resolución de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Irun, de fecha 21 de febrero de 2005, se aprobó con carácter inicial el referido "Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 8.3.05 Mendipe [Octubre – 2004]", con sujeción a las condiciones que figuran en el anexo adjunto, -el Anexo "IV" recoge la referida Resolución municipal, así como el anexo que la acompaña-; sometiendo el expediente a información pública por plazo de 15 días. (Resolución publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 42, de fecha 3 de marzo de 2005).

Durante el referido plazo de información pública fueron presentados tres escritos. En primer lugar, un escrito de consideraciones suscrito por D. Iñaki Arregui Zufiria, en su condición de miembro del equipo redactor del presente Plan Especial de Reforma Interior, -presentado el 18 de marzo de 2005, con registro de entrada nº 7.132-, al objeto de intentar clarificar algunas de las cuestiones y condiciones referidas en la Resolución municipal de aprobación inicial; en segundo lugar, un escrito de alegaciones suscrito por Dña. Josefa Cassagne, como propietaria de terrenos incluidos en el Área, -presentado el 18 de marzo de 2005, con registro de entrada nº 7.198-, mediante el cual, por un lado, manifiesta su condición de propietaria de la parcela "I", y, por otro, solicita que los costes y cargas de urbanización sean satisfechos por la totalidad de los afectados por la actuación urbanística, incluyendo a los propietarios de los aprovechamientos consolidados por el Plan Especial; y por último, un escrito de la Asociación de Vecinos de Behobia-Bidasoa.

Al objeto de cumplimentar las condiciones del acuerdo de aprobación inicial se procedió a la elaboración de un nuevo "Documento para aprobación provisional", fechado a octubre de 2005.

Al mismo tiempo, cabe referir que por parte de D. Marino Bretón Ferrer, con fecha 10 de marzo de 2006, y registro de entrada nº 6.856, se presentó escrito mediante el cual solicita se proceda a la modificación de su domicilio a efectos de notificaciones.

El documento elaborado y fechado en octubre de 2005 fue remitido por el Ayuntamiento de Irun al Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa, al objeto de que por el mismo se emitiese el informe preceptivo del artículo 94 del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio.

Con fecha 21 de agosto de 2006 fue emitido el referido "Informe al Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito 8.3.05 Mendipe de Irun". En dicho informe se considera correcta la ordenación de los aprovechamientos ordenados por el Plan Especial, a excepción de dos salvedades que se referirán con posterioridad.

Con fecha diciembre de 2006 fue elaborado un "Documento complementario recogiendo las condiciones referidas en el Informe del departamento para las infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa", al objeto de que la solución viaria de carácter provisional contenida en el mismo, obtuviera un primer refrendo, tanto por parte del Ayuntamiento de Irun como por el propio Departamento citado.

En otro orden de cuestiones, se ha de señalar que con fecha 21 de septiembre de 2006 ha entrado en vigor en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la nueva Ley 2/2006, de 30 de junio de 2006, de Suelo y Urbanismo. Conforme a la Disposición Transitoria Segunda de dicha Ley, los planes de ordenación pormenorizada que contasen con aprobación inicial a la entrada en vigor de la misma, a elección del Ayuntamiento correspondiente, podrán ser aprobados definitivamente conforme a los contenidos y determinaciones dispuestas en la legislación anterior, en la que inicialmente fueron aprobados.

Por último, se ha de señalar que asimismo se han venido manteniendo diversas reuniones con los Servicios tanto Técnicos como Jurídicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun, al objeto de introducir pequeños ajustes y mejoras en el documento y ordenación propuesta. Entre dichas mejoras, cabe señalar, por un lado, la nueva base topográfica de fecha noviembre de 2006, facilitada por el Ayuntamiento, que contiene ciertas diferencias respecto de la empleada en la elaboración de los documentos anteriores, y a la que necesariamente, ha de adecuarse la ordenación prevista; y, por otro, la reserva de un espacio dotacional, en colindancia con el ámbito "Lastaola Postetxea (8.3.04)", de modo que posibilite una adecuada disposición y ordenación de esos usos dotacionales en el entorno del barrio de Behobia.

2.- OBJETO DEL PROYECTO.

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior es la ordenación pormenorizada del ámbito denominado "Mendipe" (8.3.05) delimitado en el "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irun", aprobado con carácter definitivo, en relación a dicho ámbito, por el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha 13 de julio de 1999 (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 198, de 15 de octubre de 1999).

El referido Plan General clasifica el ámbito como Suelo Urbano y remite su desarrollo y ordenación pormenorizada a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior, definiendo expresamente los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

*** Objetivos:**

Reordenación de la gasolinera de Behobia y de los terrenos situados en su entorno, de acuerdo con la nueva solución viaria prevista en el ámbito 8.3.01: Muga Behobia.

La nueva ordenación potenciará el carácter terciario del sector, favoreciendo la ampliación del comercio existente así como la ubicación de nuevos usos terciarios y residenciales que

completan la Terminal de Transportes de Zaisa y actúen de transición entre esta zona y la zona residencial de Mendipe.

* Criterios de ordenación:

- Reordenación de la gasolinera teniendo en cuenta la glorieta prevista en la carretera general (N-1), resolviendo los accesos a la misma de acuerdo con el nuevo trazado viario.
- Ordenación de los usos terciarios apoyándose en la carretera general y recogiendo las alineaciones por la edificación de Zaisa.
- Ordenación de los usos residenciales a lo largo de la calle Lastaola Postetxea mediante edificación en bloque aislado con alineación a la mencionada calle.
- Regularización de la calle Lastaola Postetxea, potenciando su conexión en la calle Alcaldía de Sacas.

Asimismo, la elaboración del presente "Documento para aprobación definitiva" tiene por objeto recoger, refundiendo en un único texto o documento, las condiciones resultantes de: en primer lugar, las condiciones establecidas al acuerdo de aprobación inicial de fecha 21 de febrero de 2005; en segundo, las condiciones referidas en el informe del Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa; en tercero, la estimación parcial de los escritos de consideraciones, alegaciones y aclaraciones presentados en el período de información pública del documento; y, en cuarto y último, las consideraciones introducidas en las múltiples reuniones mantenidas con los Servicios técnicos y jurídicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun. Todo ello, sobre la nueva base topográfica de noviembre de 2006, facilitada por el Ayuntamiento de Irun.

Así, el presente documento refunde en un único texto y documentación gráfica, el conjunto de determinaciones y condiciones resultantes de la consideración de lo anteriormente referido.

A esos efectos, cabe señalar, dada su importancia y trascendencia en este nuevo documento, las condiciones impuestas, por un lado, en el acuerdo de aprobación inicial de 21 de febrero de 2005:

- "1. Se ordenará el área de actuación atendiendo al ámbito delimitado a tal efecto por el Plan General vigente.*
- 2. Se rectificará la forma de la parcela de la propiedad municipal, de tal forma que se ajuste regularmente su encuentro con la finca propiedad de Diputación Foral y, a su vez, se ajustarán los límites de la propiedad privada de forma que no invada dominio público.*
- 3. Corresponderá al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización. En este sentido, no tendrá ningún valor normativo los criterios y determinaciones que se fijan en la Memoria en el epígrafe 8.1: Condiciones generales de asignación del aprovechamiento lucrativo.*
- 4. Se considerará fuera de ordenación la edificación de la actual gasolinera, ya que la ordenación propuesta es incompatible con su consolidación. En este sentido, a diferencia del edificio comercial que patrimonializa el aprovechamiento lucrativo consolidado, la reordenación de la gasolinera supone la creación de nuevos aprovechamientos lucrativos.*

5. *Se estudiará una alternativa viaria para el ámbito, de forma que resuelva de manera integral la accesibilidad a la trama viaria existente desde la zona residencial de la calle Lastaola Postetxea.*
6. *Se tendrá en cuenta, en la alineación de la parcela RB-1, el frente recientemente edificado al otro lado de la calle Lastaola Postetxea. Igualmente, se dispondrá en esta calle un mayor número de aparcamientos en superficie, eliminando el propuesto vial de servicio de la Avda. Endarlaza y, por tanto, los aparcamientos allí previstos, al entender que este espacio tiene una vocación netamente peatonal.*
7. *Se deberá rectificar el límite de la parcela con aprovechamiento bajo rasante en el encuentro con el espacio-plaza propuesto, de tal forma que la nueva plaza propuesta se considere un espacio de uso y dominio público en su integridad.*
8. *Se considerarán de régimen privado sin ninguna servidumbre de uso público en superficie los espacios destinados al acceso de las viviendas y garajes de los bloques residenciales RB-2.3 y RB3. Del mismo modo, la parcela del edificio comercial será de régimen privado, sin ninguna carga de servidumbre.*
9. *Se incorporará a la documentación un Estudio de Tráfico para la zona, más en concreto entre la rotonda Laskuain y el encuentro con la calle Juan Thalamas Landandibar, justificando que la reordenación de la gasolinera y de sus nuevos tráfico (accesos) que ahora se incorporan, no afectan al funcionamiento del viario.*
10. *Se tratará, en la parcela de la gasolinera, el espacio verde separador de usos atendiendo a una dimensión adecuada, de forma que ella misma pueda neutralizar el impacto que la actividad de la gasolinera ejerce sobre el área residencial. Igualmente, en todo el borde de encuentro con la trama viaria deberán disponerse espacios libres suficientes.*
11. *Se corregirán las contradicciones existentes para la edificación de la parcela de la gasolinera, entre lo determinado por las ordenanzas reguladoras para la misma (art. 34) y lo reflejado en la ficha urbanística correspondiente.*
12. *Se corregirán las indefiniciones que se producen en algunos párrafos al finalizar éstos con puntos suspensivos (Título IV, art. 19, 20).*
13. *Se justificará el cumplimiento del perfil máximo de edificación atendiendo al Plan General vigente.*
14. *Se incluirán en el Estudio Económico-Financiero, la cuantificación de todos los aprovechamientos lucrativos resultantes de la ordenación del ámbito, de tal forma que se completen las previsiones económicas con la estimación del valor económico del aprovechamiento de la nueva parcela de la gasolinera. Igualmente, y a los efectos de resolver sobre la viabilidad económica de la actuación urbanística propuesta, se considerarán los valores de venta atendiendo al valor de mercado y los costos de urbanización del ámbito.*
15. *Se justificará el cumplimiento de los módulos de reserva mínimos para dotaciones, tal y como señala el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.*

16. *Asimismo deberá definirse claramente las Condiciones de Parcelación a que se refiere el artículo 28, por cuanto el Proyecto de Compensación a que alude el Plan Especial no es el instrumento adecuado para definir las condiciones concretas de la parcela RB-2.*
17. *Se deberá incorporar al Proyecto el documento exigido por el Reglamento de Planeamiento para los planes de iniciativa particular. (Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)";*

y, por otro, en el informe del Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 21 de agosto de 2006:

- 1.- La esquina del edificio de la parcela RB-3 en forma de "L", situada en el extremo Este más próximo a la rotonda de Zaisa III, se sitúa a menos de 7 m. de la calzada de la N-121-A. Dicha distancia resulta insuficiente teniendo en cuenta el entorno en que se encuentra y las limitaciones establecidas por la vigente Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. Por tanto, deberá desplazarse o modificar las formas hasta dejar, al menos, una distancia de 12 m. entre la fachada y la línea blanca exterior de la calzada.
- 2.- La ordenación viaria interna está diseñada de tal forma que depende de la existencia de la prevista rotonda de Thalamas Labandibar en la N-1. Ese ámbito, ajeno al de "Mendipe", cuenta con un PERI del que se desconoce su desarrollo y fecha de ejecución pues, al parecer, tiene problemas de gestión. Por ello, es más que previsible que "Mendipe" se anticipe, con lo que se generará una situación transitoria de duración indefinida en la que no se podrá contar con dicha rotonda. Por ello, resulta imprescindible conocer el funcionamiento viario en esa situación, dado el carácter sensible de la zona por los problemas de tráfico que se pueden generar en un punto ya sobrecargado.

Por último, cabe señalar que, con independencia de la obligada adaptación en la posterior fase de ejecución de las determinaciones contenidas en el documento en todo lo referido al sistema de actuación fijado, el programa de actuación urbanizadora y los proyectos de gestión y ejecución, a la recién entrada en vigor Ley Autonómica 2/2006, se ha optado por mantener la misma estructura, contenido y terminología que en el documento inicialmente aprobado, a los efectos de facilitar su cotejo y comprensión.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.

3.1.- Situación, límites, topografía y superficie.

El ámbito del presente Proyecto se corresponde con total exactitud con el delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, denominado "Mendipe", e identificado como "8.3.05".

Su superficie, conforme al referido documento de planeamiento general, asciende a 17.906,00; superficie asimismo resultante de la medición expresa para la elaboración del presente Proyecto.

Su perfecta delimitación y estado actual quedan recogidos en los planos del documento "5. Planos" del presente Proyecto, y más concretamente en el plano "1.2.- Estado actual. Topográfico y Delimitación del ámbito de actuación".

Dicha delimitación es plenamente coincidente con el ámbito "Mendipe (8.3.05)", delimitado en el vigente Plan General que se desarrolla.

El ámbito urbanístico "Mendipe" se sitúa en el extremo Noreste del municipio de Irun, en el barrio de Behobia, en las proximidades del límite fronterizo con Francia. Presenta una forma alargada, desarrollándose entre la Avda. de Endarlaza (carretera de Irun a Pamplona) y la C/ Lastaola Postetxea.

Su topografía es prácticamente llana, con una cota media en torno a 3,50 m. en los frentes de la Avda. de Endarlaza y de la C/ Lastaola Postetxea, mostrando una ligera depresión en la parte central del ámbito, donde alcanza como cota inferior los 2,69 metros. Está atravesado, en dirección Sur-Norte, por una regata que actualmente se encuentra cubierta.

En la actualidad configura un ámbito urbano de marcado carácter residual, con la mayor parte de los terrenos en estado de desuso.

Dentro del ámbito, destacan de forma totalmente predominante, los usos y/o actividades de la estación de servicio "Behobia" y los usos comerciales desarrollados en la edificación de planta baja identificada como Avda. de Endarlaza nº 7.

De forma totalmente residual, existen otras edificaciones de carácter residencial dentro del ámbito, las cuales se encuentran deshabitadas.

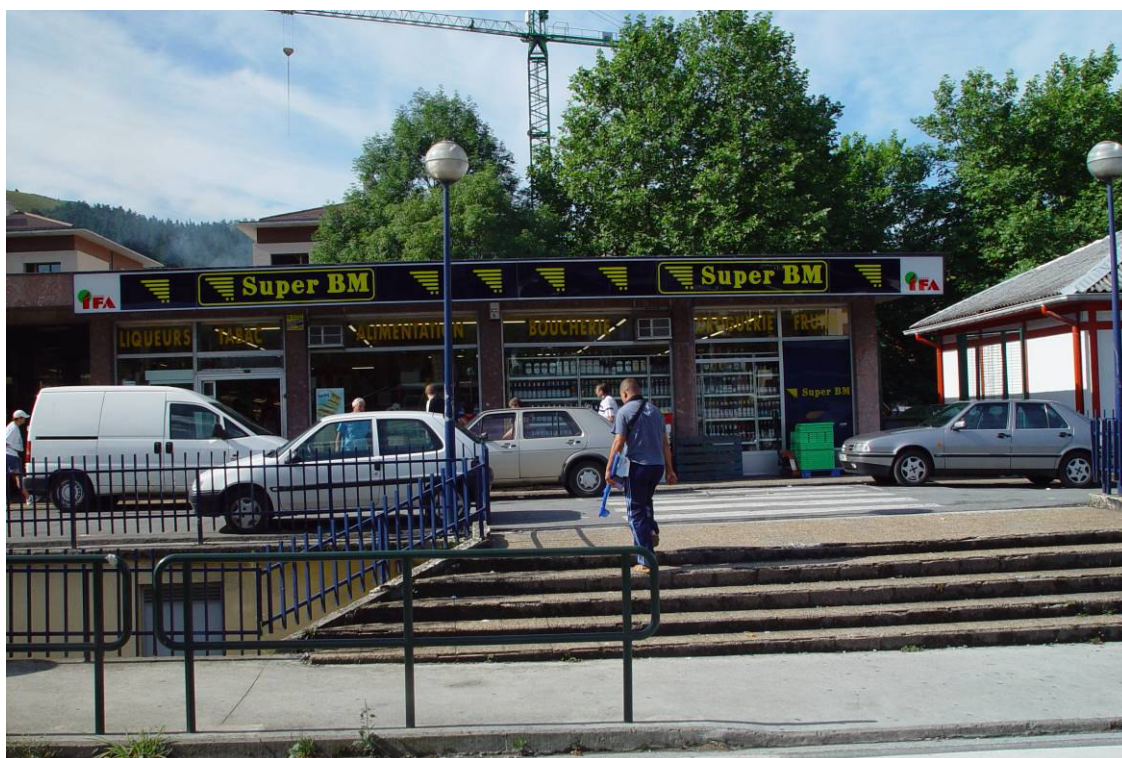
A continuación se acompaña un pequeño dossier fotográfico correspondiente al ámbito del P.E.R.I.:















Agustín Mitxelena
Arquitecto



Iñaki Arregui
Abogado

Bego Andueza
Geógrafa

3.2.- Edificaciones y usos existentes.

Conforme a lo ya señalado, en la actualidad y dentro del ámbito territorial del presente Proyecto, existen una serie de edificaciones, instalaciones y/o construcciones, que albergan los siguientes usos:

- Edificación comercial de Avda. de Endarlaza nº 8-10. Se trata de una edificación de planta baja, en la que se desarrollan un total de 13 locales comerciales, con gran actividad, y una planta de sótano destinada a garajes. Dada su intensidad de uso, se adopta una nueva ordenación a partir del mantenimiento y consolidación de esta edificación, planteándose su ampliación, a los efectos de regularización de la misma.
- Estación de Servicio "Behobia" (Avda. de Endarlaza nº 12). Se sitúa en el extremo Norte del ámbito, presentando una elevadísima actividad. La reordenación del trazado y nuevo tratamiento viario de la Avda. de Endarlaza, con la ejecución de una nueva glorieta, todo ello fuera del ámbito del P.E.R.I., conlleva necesariamente al reajuste de sus actuales accesos y salidas, en la búsqueda de una mayor racionalidad y funcionalidad, tanto desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico rodado en el nuevo sistema viario, como en atención al normal desempeño de la actividad de gasolinera, lo que obliga a la reordenación interna de sus edificaciones e instalaciones.
- Edificaciones residenciales de C/ Lastaola Postetxea nº 9 y 11. Situadas en el extremo Suroccidental del ámbito, se trata de pequeñas edificaciones de carácter residencial, adosadas, con terreno propio y un perfil sobre rasante de dos plantas y bajo cubierta. Su mantenimiento resulta incompatible con la ordenación propuesta.
- Edificación de carácter residencial de C/ Lastaola Postetxea nº 32. Situada al Sureste del ámbito, presenta un perfil sobre rasante de dos plantas y bajo cubierta, estando rodeada de terreno propio. Tiene adosado a ella un pequeño cobertizo. Al igual que en el caso anterior, resultan incompatibles con la nueva ordenación.
- Otros cobertizos localizados de forma dispersa dentro el ámbito, vinculados normalmente a usos de guarda de aperos y almacenaje. Todos ellos deberán ser derribados.

Dichas edificaciones quedan reflejadas en el plano "I.2.- Estado actual. Topográfico y Delimitación del ámbito de actuación".

Por su parte, en el plano "II.7.1.- Condiciones de gestión y ejecución. Condiciones de la edificación existente" se recogen las condiciones de edificación existentes, destacando aquellas que quedan fuera de ordenación, por estar afectadas en mayor o menor grado por este Proyecto.

3.3.- Red de comunicaciones existente.

La principal vía de comunicación con el ámbito del P.E.R.I. es la Avda. de Endarlaza, que une la zona de actuación con el centro de Irún por el lado occidental, y que por el lado oriental permite el acceso a la autopista Bilbao-Behobia, así como a la carretera hacia Pamplona.

Limitando el ámbito por el Norte, se encuentra la nueva rotonda que une la Avda. de Endarlaza con el puente de Behobia que cruza el río Bidasoa para llegar a Francia.

De importancia menor es la calle Lastaola Postetxea, que limita el ámbito por el Sur. Tiene su origen y final en la referida Avda. de Endarlaza, siendo paralela a ella. Esta calle comunica con las edificaciones y viviendas del barrio alto de Behobia y de la zona de la calle Alcaldía de Sacas.

3.4.- Infraestructuras de servicios existentes.

En la actualidad y dentro del ámbito territorial del presente Proyecto, existen una serie de infraestructuras de servicios, cuya descripción es la siguiente:

- Red de abastecimiento y distribución de agua.

Existe un ramal de abastecimiento de agua que discurre a lo largo de la calle Lastaola Postetxea y que se introduce en el ámbito del P.E.R.I. por su extremo Suroriental. Otro ramal se encuentra al Norte del ámbito, a lo largo de la Avda. de Endarlaza, sin que en ningún momento invada el ámbito urbanístico del presente Proyecto.

- Red de saneamiento.

Existe una regata cubierta que discurre de Sur a Norte en la continuación de la calle Urjauzi, atravesando el ámbito "Mendipe" por su extremo oriental. Su dimensión aproximada es de 350 x 80 cm.. Se trata de una regata de aguas pluviales que únicamente se descubre al abandonar el ámbito del P.E.R.I. por su lado Norte.

En el lado occidental se encuentra una canalización de hormigón de dimensiones 224 x 180 cm., que discurre paralela al muro de sótano de la edificación de carácter comercial existente en la Avda. de Endarlaza nº 8-10. Esta canalización transporta tanto las aguas fecales como pluviales, -es decir, en sistema unitario-, desde las edificaciones de la calle Alcaldía de Sacas.

También existe un pequeño sistema de saneamiento de pluviales de la zona de la estación de servicio "Behobia", que lleva las aguas hacia el Norte del ámbito, y un sistema de saneamiento de fecales de la referida estación de servicio que se une mediante arqueta previa a la canalización de hormigón anteriormente descrita.

- Red de alumbrado público.

El alumbrado público existente se concentra alrededor de la estación de servicio "Behobia" y de la edificación de carácter comercial existente en el ámbito; encontrándose el cuadro de maniobra de la red fuera de dicho ámbito, concretamente en el cruce de la calle Alcaldía de Sacas con la calle Lastaola Postetxea.

- Red de energía eléctrica.

Existen tres ramales de la red eléctrica que atraviesan el ámbito. El primero de ellos da servicio a la gasolinera y discurre de Sur a Norte por la parte central del ámbito, continuando en dirección Este hasta abandonar el mismo. Los otros dos discurren paralelos a la regata cubierta, dando servicio, uno de ellos, a la edificación que se encuentra en el extremo Suroriental del ámbito (C/ Lastaola Postetxea nº 32).

Todos esos ramales parten de dos ramales principales que discurren por la calle Lastaola Postetxea, procedentes del centro de transformación que se encuentra en la esquina de la confluencia de las calles Alcaldía de Sacas y Lastaola Postetxea.

- Red de telefonía.

Existen dos redes de telefonía que atraviesan el ámbito. Una de ellas discurre paralela, por su lado Este, al edificio de carácter comercial existente en el extremo Oeste del ámbito. Dicha red, en su parte Norte se desvía para dar servicio a la estación de servicio "Behobia".

La otra red discurre por la calle Lastaola Postetxea y atraviesa el ámbito por la calle que, en el extremo oriental y de forma diagonal, une ésta con la Avda. de Endarlaza.

- Red de suministro de gas.

La red de gas existente discurre por la Avda. de Endarlaza al Norte del ámbito, sin atravesarlo ni invadirlo.

3.5.- Estructura de la propiedad del suelo.

En la actualidad y conforme a la información obtenida tanto, a partir del parcelario catastral como de una primera aproximación a la situación registral de los terrenos incluidos en el ámbito, la estructura de la propiedad del referido ámbito "Mendipe" responde, de forma aproximada, a la situación que se recoge en el siguiente cuadro:

PARCELA	TITULARIDAD	SUPERFICIE [m ²]
A	Julián Múgica Otegui Juan Manterola Lizaso y esposa Marino Bretón Ferrer Rafael Moreno Aramburu y esposa Orestes González Porras y esposa	2.807,00
B	Elisabeth Manterola Altuna	419,00
C	Jon Manterola Altuna	336,00
D	"Behobia, S.L."	1.830,00
E	"Turis Behobia, S.A."	3.085,00
F	"Turis Behobia, S.A."	6.070,00
G	Joaquín Aranburu Estomba Koro Iruretagoiena Esnal	630,00
H	Josefa Cassagne Iriarte	169,00
I	Ayuntamiento de Irun	183,00
J	Ayuntamiento de Irun	343,00
K	Diputación Foral de Gipuzkoa	469,00
Subtotal superficie computable		16.341,00
L	Ayuntamiento de Irun (Dominio y uso público)	1.565,00
Subtotal superficie no computable		1.565,00
TOTAL		17.906,00

La distribución de la superficie entre las parcelas "J" (Ayuntamiento de Irun) y "K" (Diputación Foral de Gipuzkoa) está ajustada a la información facilitada por el Departamento de Transportes y Carreteras de esta última Institución. Asimismo, los límites de las propiedades particulares han sido adoptados en atención a los títulos aportados. No obstante la relación anterior, corresponde al Proyecto de Compensación a elaborar y tramitar, la perfecta identificación y determinación, tanto de la configuración física o delimitación como de la cabida superficial de todas y cada una de las fincas incluidas en el ámbito "Mendipe"; así como su carácter computable a los efectos de la atribución de aprovechamiento urbanístico.

Por tanto, tanto la relación de titulares como la delimitación física y superficie de las fincas incluidas en el ámbito de ordenación del presente Proyecto posee únicamente valor informativo, correspondiendo, -como ya ha sido señalado-, su perfecta identificación al Proyecto de Compensación a redactar.

En el plano "I.3. Estado actual. Parcelario" queda recogida una primera aproximación a la delimitación de la estructura de la propiedad de los terrenos que configuran el ámbito.

4.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO.

El contenido de este Plan Especial de Reforma Interior se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico pormenorizado para el ámbito afectado por el mismo.

Sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Ordenanzas Reguladoras y Fichas Urbanísticas".
- * Documento "3. Plan de etapas".
- * Documento "4. Estudio económico-financiero".
- * Documento "5. Planos".

5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁMBITO.

El régimen urbanístico vigente en el ámbito "Mendipe" (8.3.05) es el establecido en las Determinaciones Particulares contenidas en el "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Irun", aprobado, para el referido ámbito, con carácter definitivo el 13 de julio de 1999.

Algunas de las previsiones más importantes que configuran ese régimen urbanístico son las siguientes:

***.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso RESIDENCIAL (R):	Superficie: 17.906,00 m².
Aprovechamiento edificatorio:	15.200 m²(t).
Nº máximo de viviendas:	137.

ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Área de Reparto:	ARDE 8.3.05.
Aprovechamiento Tipo:	0,826 m²(t)utc/m² (RB).

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo:	URBANO.
Planeamiento de Desarrollo:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
Programación:	SEGUNDO AÑO.

***.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN:

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

Edificación residencial colectiva en bloque (RB).
Edificación residencial colectiva en parcela (RP).
Edificación terciaria de carácter comercial (TC).
Gasolinera (TG).

CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

Se limita el uso residencial a una superficie máxima construida de 12.100 m²(t), destinándose el resto del aprovechamiento edificatorio para usos terciarios de carácter comercial y gasolinera.

De acuerdo con los criterios de distribución de Viviendas sujetas a Protección Pública definidos en el presente Plan General en aplicación de lo establecido por la Ley 17/1994, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión, deberá destinarse como mínimo el 20% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 57 de la "Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa" relativas a la regulación de distancias de las construcciones a las carreteras y caminos propiedad de la Diputación.

PARÁMETROS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Perfil máximo:	PB + 3 + A.
----------------	--------------------

Se permite la planta retranqueada 3 metros de la alineación de la fachada, o en su caso la planta de bajo-cubierta habitable.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:

Actuación Sistemática.

El Planeamiento Pormenorizado delimitará la "Unidad" o "Unidades de Ejecución" necesarias para el desarrollo y ejecución del presente ámbito de intervención urbanística.

6.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Conforme a lo establecido en el vigente planeamiento general, la actuación urbanística contenida en el presente Proyecto se centrará en las siguientes acciones:

* Criterios generales de ordenación:

- Reordenación de la gasolinera teniendo en cuenta la glorieta prevista en la carretera general (N-1), resolviendo los accesos a la misma de acuerdo con el nuevo trazado viario.
- Ordenación de los usos terciarios apoyándose en la carretera general y recogiendo las alineaciones por la edificación de Zaisa.
- Ordenación de los usos residenciales a lo largo de la calle Lastaola Postetxea mediante edificación en bloque aislado con alineación a la mencionada calle.
- Regularización de la calle Lastaola Postetxea, potenciando su conexión en la calle Alcaldía de Sacas.

En cumplimiento con los referidos criterios generales, los objetivos y criterios concretos de la ordenación pormenorizada planteada en el presente Proyecto son los siguientes:

* Criterios de la ordenación pormenorizada:

- A.- Área de desarrollo residencial que formaliza la calle Lastaola Postetxea y consolida el edificio comercial existente, previéndose su ampliación en altura para usos residenciales.

Al objeto de formalizar dicha calle, y partiendo de la consolidación de los usos comerciales actualmente desarrollados en el edificio de ese carácter existente, y sobre el que se proyecta su ampliación, se regulariza la forma de la misma mediante su ampliación al objeto de regularizar el frente a la C/ Lastaola Postetxea, proyectando uno de los levantes para usos residenciales, en el extremo Sureste del edificio, disponiendo el mismo al encuentro con la alineación de las nuevas edificaciones residenciales que se apoyan y dan frente a la reiterada calle.

- B.- Área de desarrollo terciario que reordena las actuales instalaciones de la gasolinera, resolviendo los accesos de acuerdo con la glorieta prevista y define las zonas verdes de protección del viario y de los usos residenciales.

A partir del nuevo trazado viario y de la glorieta de Mendipe ejecutada por parte del Departamento de Carreteras de la Excm. Diputación de Gipuzkoa, se da prioridad a la resolución de los accesos y salidas a la estación de servicio, lo que necesariamente ha de primar en la futura reordenación de las edificaciones e instalaciones de servicio de la misma.

Las actividades comerciales desarrolladas en la planta baja de la edificación existente en Avda. de Endarlaza nº 8-10 se ven reforzadas mediante, por un lado, la ampliación de dicha planta al objeto de regularizar su frente a la calle Lastaola Postetxea y la reserva para esos usos comerciales y terciarios de la totalidad del levante de la planta primera que constituye el cuerpo "Norte" previsto sobre la misma; y, por otro, el destino de las plantas bajas a usos comerciales de los dos bloques residenciales de nueva planta, situados más próximos. Se genera así, en torno a la plaza central de nueva creación, de dominio y uso público, una importante dotación comercial, que ha de servir de base para el desarrollo de la vida pública y social del ámbito.

- C.- Ensanchamiento y regularización de la actual calle Lastaola Postetxea.

Las nuevas edificaciones residenciales se disponen a partir del criterio de la formalización de la C/ Lastaola Postetxea, que ve ensanchada su sección y regularizado su frente, mediante la disposición de aparcamientos en línea, en una u otra acera, en la práctica totalidad de su desarrollo dentro del ámbito de actuación del Plan Especial.

Su encuentro con la calle Alcaldía de Sacas se resuelve mediante un cruce en forma de "T", con isleta, a partir del cual se dispone la doble dirección de la calle Lastaola Postetxea hasta la prevista rotonda en Thalamas Labandibar.

No obstante lo anteriormente expuesto, y en cumplimiento de una de las condiciones referidas en el Informe del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de fecha 21 de agosto de 2006, el presente documento incorpora una solución viaria con carácter transitorio, para el tiempo en el que no esté ejecutada la rotonda prevista de Thalamas Labandibar en la N-1. Dicha solución transitoria queda recogida en el plano "II.6.1. Red viaria de carácter provisional", resolviendo su encuentro con la calle Alcaldía de Sacas mediante un cruce en cruz, manteniendo una dirección única con carácter provisional en todo lo largo de la calle Lastaola Postetxea.

La ampliación de la planta baja del edificio comercial contribuye a esa definitiva regularización de la citada calle.

- D.- Creación de una parcela de equipamiento comunitario, complementaria a la definida por el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 8.3.04 "Lastaola Postetxea".

La colindancia del ámbito "Lastaola Postetxea (8.3.04)", en el que se proyecta la creación de una nueva zona dotacional y de equipamiento comunitario, así como la necesidad de configurar de forma razonable su delimitación, hacen aconsejable la configuración de una pequeña parcela con ese mismo destino dotacional público, con carácter complementario.

7.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El presente P.E.R.I. cumplimenta de forma íntegra las determinaciones, objetivos, criterios y condiciones particulares de ordenación contenidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, y referidos en el apartado anterior; así como las condiciones establecidas en la resolución de aprobación inicial de fecha 21 de febrero de 2005.

A los mismos ha de añadirse la condición impuesta en el Acuerdo de aprobación definitiva del "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irun", relativa a que *"los únicos accesos directos desde la carretera N-121 serán los correspondientes a la gasolinera, realizándose el resto desde el viario posterior"*; cuestión que queda cumplimentada en la proyectada solución definitiva de la red viaria.

Asimismo, tal y como ya se ha referido en el apartado anterior, se incorpora una solución viaria transitoria al objeto de mostrar el funcionamiento viario y la accesibilidad del ámbito en el caso de que el mismo se desarrolle con anterioridad a la ejecución de la rotonda de Thalamas Labandibar prevista en la N-1; al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el Informe del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de fecha 21 de agosto de 2006. Dicha solución resuelve la accesibilidad del ámbito en tanto no se ejecute la referida rotonda.

7.1.- Descripción general.

La nueva ordenación del ámbito, de una superficie de 17.906,00 m², se fundamenta en tres criterios primordiales:

- por un lado, en la disposición de las edificaciones residenciales a lo largo de la nueva calle Lastaola Postetxea, que se reordena en sus parámetros físicos, ensanchándose y resolviendo su encuentro con la calle Alcaldía de Sacas mediante un enlace en "T", con isleta, con especial atención a la configuración de un espacio de dominio público con marcado carácter de "centralidad", apoyado en la preexistencia y nueva implantación de los usos comerciales en la edificación de carácter comercial existente, en la que se plantea la regularización de la fachada que da frente a la citada calle, en la pretendida formalización de la misma;
- por otro, en la reordenación de las instalaciones de la Estación de Servicio de Behobia, en atención, por un lado, a la nueva configuración viaria marcada por la nueva glorieta proyectada y, por otro, sus enlaces de conexión con la misma;
- y, por último, y asimismo de gran importancia, en la necesaria "convivencia" del existente uso terciario de gasolinera con el programa residencial ordenado a lo largo de la calle Lastaola Postetxea, mediante la adopción de las medidas de separación y apantallamiento necesarias para la pacífica coexistencia de ambos usos.

La consolidación del edificio comercial existente y la regularización de su planta baja, precisamente al objeto de formalizar el frente de la calle Lastaola Postetxea, y sobre el que se proyecta, por un lado la prolongación de los usos terciarios en la planta alta del cuerpo que da

frente a la Avda. de Endarlaza, y por otro, la implantación de nuevos usos residenciales en las plantas altas del cuerpo edificatorio dispuesto con el objeto de regularizar y dar continuidad a la calle Lastaola Postetxea, constituye asimismo una premisa importante a tener en cuenta en la ordenación general del ámbito.

Con estas premisas, se proyectan un total de cuatro nuevos bloques de viviendas que, junto a la edificación de carácter comercial existente y la reordenación de la estación de servicio, conforman la ordenación propuesta para el ámbito de Mendipe.

Los cuatro nuevos bloques se disponen en la parte Sureste del ámbito, de forma alineada con la calle Lastaola Postetxea, posibilitando la reordenación y mejora de dicha calle. Sobre ella se diseña una acera, acompañada, al otro lado de la calzada rodada, de una banda reservada para el aparcamiento en línea.

Todos estos bloques dispondrán de un perfil edificatorio sobre rasante de planta baja, tres plantas altas y una planta bajo cubierta, -conforme a lo dispuesto en el planeamiento general-; a excepción del último bloque situado en el extremo Este del ámbito, que a modo de remate final y como elemento referencial, -conforme a las reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Irún-, se ordena con un perfil sobre rasante de planta baja, cuatro plantas altas y una planta bajo cubierta. Respecto a los usos, en los dos bloques situados más próximos al edificio comercial existente se plantea la disposición de locales comerciales en planta baja, mientras que en los otros dos bloques, situados en la parte más oriental y alejada, se propone el programa de vivienda en dichas plantas bajas. Para proteger dichas viviendas de planta baja se les dota, en dos de sus cuatro fachadas, de un pequeño jardín de 2 m. de anchura, a modo de elemento de separación con el espacio público, respecto del que se sitúan a una cota superior.

Esta disposición de los bloques residenciales, perfectamente alineados, permite la creación de una plaza de carácter público y central en la nueva ordenación, que se encuentra entre el edificio de carácter comercial existente y los nuevos bloques residenciales. Alrededor de dicha plaza se concentrarán los locales comerciales del edificio existente y de los de las plantas bajas de los bloques residenciales de nueva planta.

En el edificio existente de locales comerciales se diseñan dos cuerpos diferenciados a partir de la planta baja; regularizando ésta su forma al objeto de dignificar su frente a la calle Lastaola Postetxea. El cuerpo que se sitúa en el lado Norte del edificio, -sobre la Avda. de Endarlaza-, se reserva para la prolongación de los usos comerciales y terciarios actualmente existentes en la planta baja. Dicho cuerpo tiene por principal objetivo, -en respuesta de los objetivos planteados desde el planeamiento general-, el refuerzo del carácter terciario del ámbito, favoreciendo la ampliación del comercio existente y la ubicación de otros nuevos usos de carácter terciario. Su disposición física y perfil edificatorio están planteados en la idea de servir de continuidad, transición y remate a las edificaciones que resulten de la futura ordenación del ámbito colindante, en continuación del frente de la Avda. Endarlaza. El otro cuerpo, proyectado en el extremo Sureste del edificio, se destina a usos residenciales al objeto de resaltar los usos públicos, estanciales y sociales de la plaza sobre la que se dispone. Al mismo tiempo, se persigue conformar un remate a dicha plaza a modo de hito a la vez que se enfrente a los nuevos edificios que se encuentran sobre el talud de la parte sur de la calle Lastaola Postetxea, por lo que este cuerpo cuenta con un perfil edificatorio mayor, de planta baja y tres plantas altas, al objeto de conferir mayor rotundidad a la plaza pública sobre la que se ubica.

Respecto de la necesaria reordenación de la estación de servicio a partir de los nuevos accesos motivados por la transformación del viario que limita el ámbito por el Norte, se plantea una nueva disposición de la edificación y los servicios vinculados a la actividad de gasolinera, de tal forma que, por un lado, tenga una implantación centrada respecto de la nueva rotonda,

al objeto de garantizar el correcto acceso de los vehículos desde la Avda. de Endarlaza en cualquiera de sus sentidos; y, por otro lado, tenga la suficiente separación respecto de los nuevos bloques residenciales proyectados, interponiendo entre ambas zonas una franja de espacios verdes, a tratar con arbolado de importante porte.

Así, el tratamiento de las zonas verdes se convierte en un elemento importante en la nueva ordenación. Se proyecta una franja verde que separa por un lado el conjunto formado por los nuevos bloques de viviendas y el edificio de locales comerciales existente y, por otro, las instalaciones y servicios resultantes de la reordenación de la estación de servicio existente. Su tratamiento a modo de "pantalla" vegetal ha de servir, junto a la propia edificación comercial y de servicio de la gasolinera, de protección de los bloques residenciales respecto de aquella.

Por otro lado, resulta destacable la plaza pública ordenada que, tanto por su carácter de centralidad como por la importante dotación comercial que la circunda, ha de convertirse en el espacio público y social más importante del entorno.

Las edificaciones residenciales proyectadas se completan con las plantas de sótano que se proyectan bajo su rasante. Concretamente se diseñan dos plantas de sótano bajo los tres bloques más occidentales de viviendas y otras dos plantas bajo el más oriental, con accesos independientes unas de otras. Por un lado, los sótanos de las tres primeras edificaciones tendrán un único acceso, al objeto de pinchar lo menos posible en la calle Lastaola Postetxea, mientras que, debido a la existencia de la regata cubierta entre este conjunto y el cuarto bloque, resulta necesaria la disposición de un acceso independiente para éste último. Asimismo, se amplía la única planta de sótano del edificio existente destinado a locales comerciales, dotándole de una nueva rampa de acceso al mismo, y suprimiendo la actual desde la Avda. de Endarlaza. Cada uno de los tres grupos de sótano dispondrán de un acceso independiente desde la calle Lastaola Postetxea.

7.2.- Edificaciones existentes consolidadas y fuera de ordenación.

Se consolida la edificación existente sobre la parcela "RB-1" destinada actualmente a usos comerciales, proyectándose sobre la misma su ampliación tanto en plantas de sótano y baja, - en este caso, al objeto de regularizar su frente a la C/ Lastaola Postetxea-, como en altura, para usos terciarios y residenciales, mediante el levante de dos cuerpos. El primero, situado al Norte, en la continuidad de la alineación de la edificación colindante de la Avda. de Endarlaza, albergará los usos comerciales y terciarios; mientras que el segundo, situado en el extremo Sureste en la transición y búsqueda de la regularización y formalización de la C/ Lastaola Postetxea, se plantea a modo de edificación "singular" sobre la nueva plaza, reservándose para usos residenciales.

La edificación e instalaciones de la Estación de Servicio "Behobia", en su actual implantación, se declaran fuera de ordenación, como consecuencia de la nueva ordenación de los accesos rodados propuesta en este Proyecto; por lo que se deberá proceder a la reordenación y nueva implantación edificatoria en la nueva parcela configurada a esos efectos, respetando los accesos y conexiones con la Avda. de Endarlaza, expresamente previstos en este documento.

El resto de edificaciones, construcciones y/o instalaciones que no resultan conformes con la ordenación propuesta se declaran asimismo fuera de ordenación.

Las edificaciones, construcciones y/o instalaciones declaradas fuera de ordenación quedan recogidas en el plano "II.7.1.- Condiciones de gestión y ejecución. Condiciones de la edificación existente" del presente Proyecto.

7.3.- El uso residencial proyectado.

A partir de la edificación comercial de planta baja existente, que se consolida y amplía para usos comerciales al objeto de regularizar su frente a la calle Lastaola Postetxea, se plantea su levante para usos terciarios y de vivienda mediante dos cuerpos diferenciados al objeto de regularizar y dar continuidad a las alineaciones existentes en las dos vías públicas a las que la edificación da frente.

Por un lado, el cuerpo "Norte" se plantea al objeto de dar continuidad a la alineación marcada por la edificación de Avda. de Endarlaza nº 6, planteándose en un única planta en altura, al objeto de no restar amplitud y visibilidad al nuevo espacio generado en torno a la nueva rotonda. Se reserva para la implantación de nuevos usos comerciales y terciarios, como prolongación de la importante actividad comercial existente en la actual planta baja del edificio.

Por otro, el cuerpo "Sur", destinado todo él, a partir de la primera planta a usos residenciales, se plantea a modo de volumen de transición entre la edificación existente en la calle Lastaola Postetxea y las nuevas edificaciones residenciales proyectadas dentro del ámbito, buscando conectar ambas alineaciones de forma suave y sin ruptura.

A continuación, y aprovechando su centralidad, reforzada por el carácter comercial de la edificación existente, -que ha de verse incrementado por la ampliación para dichos usos de su planta baja y el cuerpo "Norte", así como las plantas bajas comerciales de las nuevas edificaciones residenciales-, se crea una plaza pública con marcado carácter de centralidad, que queda configurada por el espacio que resulta entre la referida edificación y los nuevos bloques residenciales proyectados.

Éstos últimos se disponen perfectamente alineados, al objeto de formalizar la calle Lastaola Postetxea hasta su confluencia con la Avenida de Endarlaza; cumpliéndose así uno de los criterios básicos de la ordenación del ámbito.

Se produce así un ampliación de la sección de la referida calle y una redotación urbana de la misma, mediante la disposición de un espacio libre peatonal y unos aparcamientos en línea, a lo largo de buena parte de la misma, desde donde se plantean los accesos rodados a las plantas de sótano de las nuevas edificaciones. Por el contrario, su acceso peatonal se ha dispuesto desde los espacios públicos, de mayor entidad, situados al Norte de las edificaciones, a modo de separación y transición con el uso terciario de gasolinera.

En las plantas bajas de las edificaciones residenciales de nueva planta situadas más al Este se plantean los usos comerciales, al objeto de intensificar la actividad comercial ya existente y dotar al nuevo espacio público generado de la suficiente vida y actividad, en una búsqueda de la mixtura de usos, prueba de la sostenibilidad del planeamiento.

La totalidad del aprovechamiento destinado a uso de vivienda¹ asciende a 10.719,91 m²(t); inferior al aprovechamiento máximo de 12.100,00 m²(t) permitido por el planeamiento general para esos usos.

¹ Sin incluir la superficie destinada a los "vuelos abiertos" de las edificaciones.

A dicho aprovechamiento ha de añadirse el proyectado, con carácter de no computable, en las diferentes plantas de sótano bajo rasante en las edificaciones tanto de nueva planta como en la existente, con un total de 6.718,08 m²(t), destinado al uso auxiliar de garaje. Por un lado, se plantea un aprovechamiento bajo rasante de 1.528,24 m²(t) para la parcela "RB-1", de los cuales 1.240,71 m²(t) corresponden a la superficie existente que se consolida, y 287,53 m²(t) son de nueva planta. La parcela "RB-2" dispone de un total de 4.127,84 m²(t) bajo rasante en dos plantas, mientras que la parcela "RB-3" cuenta con 1.062,00 m²(t) en sótano, también en dos plantas.

La plantas de sótano de la parcela "RB-2" tienen mayor superficie ocupada en planta que la ocupación sobre rasante. Este exceso de superficie ocupada en sótano se corresponde en planta de calle, con espacios libres y zonas de paso entre edificaciones, con servidumbre de uso público en superficie.

En la parcela "RB-3" la superficie ocupada bajo rasante es coincidente con la de sobre rasante.

El programa de vivienda se ajusta a las determinaciones del Plan General, ordenando un número previsto de 118 nuevas viviendas, inferior al número máximo de 137 viviendas permitido por el Plan General.

De ellas, un total de 24 se ordenan a modo de levante en el cuerpo "Sur" de la edificación comercial existente, y las restantes 94 viviendas corresponden a las edificaciones de nueva planta.

Por lo que se refiere a los aspectos tipológicos de las nuevas edificaciones, se adopta una solución en bloque con un fondo total de 18,00 m. y un largo de 29,50 m., tanto para los tres bloques proyectados en la parcela "RB-2", como para el único bloque de la parcela "RB-3".

Respecto al levante "Sur" proyectado en la edificación comercial existente, el mismo consiste en un cuerpo de 14,50 m. de fondo y 29,29 m. de largo en el frente de la calle Lastaola Postetxea y 25,49 m. en el de la Avenida de Endarlatza, dotado de un perfil de planta baja y 3 plantas altas al objeto de conferir singularidad, tanto a la edificación como a la plaza sobre la que se asoma.

Por último, respecto al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 17/1994, respecto del aprovechamiento residencial a destinar a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, un número de 32 viviendas, -(el 27,12% del total de las ordenadas)-, y 3.052,24 m²(t) de aprovechamiento, -(el 28,47% del total ordenado para ese uso)-, se sujetan al régimen de viviendas de protección oficial.

Concretamente, la totalidad de las viviendas y de los aprovechamientos previstos sobre la parcela "RB-3" se sujetan a dicho régimen de protección. En la determinación de la misma se ha tenido en consideración el hecho de su individualidad edificatoria, al no tener el sótano conectado con el resto de parcelas residenciales, permitiendo abordar su ejecución de manera totalmente libre e independiente.

7.4.- El uso comercial y terciario proyectado.

La potenciación del carácter terciario del sector, favoreciendo la ampliación del comercio existente así como la ubicación de nuevos usos terciarios y residenciales que completen la

Terminal de Transportes de Zaisa y actúen de transición entre esta zona y la zona residencial de Mendipe, es uno de los dos objetivos principales definidos por el planeamiento vigente para la ordenación del ámbito.

Para ello, se reserva con destino a nuevos usos comerciales y terciarios una superficie de 2.322,04 m²(t), que sumada a los 1.442,18 m²(t) ya existentes dan como resultado un total de 3.764,22 m²(t) de uso comercial y terciario, -sin incluir los 500,00 m²(t) reservados para la reordenación de la actual estación de servicio de gasolinera-. Este nuevo total de 4.264,22 m²(t) resulta ostensiblemente superior -64,01%- a la reserva mínima de 2.600,00 m²(t) para usos terciarios de carácter comercial y gasolinera, fijada por el planeamiento general².

Se persigue así, la potenciación de los usos comerciales tanto a nivel del ámbito como a nivel del barrio de Mendipe, buscándose una importante mixtura de los usos comerciales y terciarios con los residenciales, principio básico de la sostenibilidad del planeamiento.

Sobre el edificio comercial existente se proyecta, por un lado, la regularización de su planta baja, al objeto de presentar un frente digno a la calle Lastaola Postetxea, que revitalice los usos públicos de la misma; y, por otro, el levante de un cuerpo de una única planta, reservado todo él a usos terciarios y comerciales. Dicho cuerpo se localiza en la parte "Norte" del edificio, y trata de dignificar el frente a la Avda. de Endarlaza, al tiempo que sirve de transición entre las futuras edificaciones de dicha avenida y los nuevos bloques residenciales proyectados en el ámbito. La nueva superficie así resultante, de 1.260,04 m²(t), resulta suficiente para dar respuesta, tanto a las necesidades de ampliación de las actividades comerciales existentes en la planta baja, como a la implantación de otras nuevas.

Se completa la dotación comercial con la reserva para esos usos de las plantas bajas de los dos bloques residenciales de la parcela "RB-2" más próximos a la plaza; precisamente, con objeto de generar y potenciar el uso público y el desarrollo de la vida social en la misma. La superficie destinada para dicho fin en los referidos bloques asciende, conjuntamente, a 1.062,00 m²(t).

7.5.- El uso terciario de gasolinera proyectado.

El primero de los objetivos de ordenación para el ámbito "Mendipe" establecido por el vigente Plan General es la *"reordenación de la gasolinera de Behobia y de los terrenos situados en su entorno, de acuerdo con la nueva solución viaria prevista en el ámbito 8.3.01: Muga Behobia"*.

A dicho objetivo responde la ordenada parcela "TG". A partir de la solución viaria propuesta y ejecutada por la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, se ha procedido al exhaustivo estudio de la accesibilidad necesaria para el normal desempeño de la actual actividad de "estación de servicio", compatibilizándose con los tráficos previstos en el nuevo viario. A partir de dichos accesos, se reordenan en el interior de la parcela las necesarias instalaciones al servicio de la actividad aludida, con el objetivo de dotar de una mayor racionalidad y funcionalidad a los usos propios de la parcela.

El "Informe sobre la situación del tráfico en el entorno de la Estación de Servicio de Behobia", elaborado por "Sestra. Ingeniería y Arquitectura" en octubre de 2005, y presentado al

² De los 15.200 m²(t) de aprovechamiento edificatorio previstos en el Plan General para este ámbito, el mismo Plan General limita el uso residencial a una superficie máxima construida de 12.100 m²(t), destinando el resto del aprovechamiento edificatorio a usos terciarios de carácter comercial y gasolinera.

Ayuntamiento de Irun, ratifica la solución de accesos desde la carretera N-121A a la Estación de Servicio, propuesta en este Proyecto.

Con la consiguiente reordenación de las instalaciones actuales y su adecuación al nuevo viario se obtiene una indudable mejora y regeneración de las condiciones urbanísticas del ámbito afectado por el presente Proyecto.

La disposición de la reordenación de la edificación se plantea de forma centrada en la parte Sur de la parcela. Por un lado su localización centrada respecto de la glorieta confiere a la nueva edificación un carácter de "puerta" de acceso al municipio desde el vial frontal que procede de Francia, lo que "requiere" la ejecución de una edificación singularizada; por otro, su implantación en la parte más próxima a las nuevas edificaciones residenciales, dota a la misma la función de apantallamiento respecto de dichas edificaciones. A su vez, la extensión superficial de la nueva parcela ligada a la estación de servicio permite la localización y disposición de los tanques soterrados en zonas alejadas a los usos residenciales.

Asimismo, la disposición de los espacios verdes de carácter privado en el interior de la propia parcela, -a los que hay que sumar los espacios de carácter público, verdes (jardines urbanos) y libres (espacios peatonales) colindantes-, todos ellos a modo de separación y apantallamiento trasero de la actividad, optimiza su compatibilización con las nuevas edificaciones residenciales, conforme a lo establecido en el Plan General. Los proyectos de Urbanización y Reordenación de la nueva parcela de gasolinera, a redactar deberán, a estos efectos, dotar a los espacios verdes ordenados, de arbolado de suficiente porte como para garantizar el efecto pretendido.

7.6.- La parcela dotacional pública.

A través de las diversas reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun, se ha puesto de manifiesto por su parte la conveniencia de ordenar, dentro del ámbito de "Mendipe", una parcela con destino a la posible ampliación, disposición y reordenación de los usos dotacionales de carácter público, que posibilite la adecuación de las necesidades de esa índole, de forma conjunta con el colindante ámbito "Lastaola Postetxea (8.3.04)".

Uno de los objetivos y criterios generales de ordenación planteado por el vigente planeamiento general del municipio de Irun para el referido ámbito urbanístico "Lastaola Postetxea (8.3.04)" es la creación de equipamiento público que resuelva el déficit existente en el entorno residencial de Behobia.

En consonancia con dicho objetivo, los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanismo han planteado inteligentemente la conveniencia de disponer y ordenar en la colindancia con dicho ámbito de un espacio de carácter dotacional, que flexibilice y permita una mejora en la disponibilidad de ese tipo de espacios dotacionales en el referido ámbito colindante.

Al objeto de posibilitar esa mejora de los espacios dotacionales en el barrio de Behobia, se ordena en el extremo Oeste del ámbito, en colindancia con el Área "Lastaola Postetxea (8.3.04)" una parcela de 170,18 m², con destino de equipamiento comunitario, sin que se asigne un uso dotacional concreto; al objeto de no hipotecar las futuras decisiones municipales a ese respecto.

Por ello, corresponderá al Ayuntamiento de Irún, en respuesta tanto a sus previsiones y programas dotacionales como a las posibles demandas y carencias detectadas en el barrio de Behobia, la efectiva atribución de unos usos dotacionales y equipacionales concretos a la parcela así ordenada.

Así mismo, dicha parcela podrá ser objeto de agrupación con la parcela o parcelas de carácter dotacional colindantes que pudieran resultar de la ordenación del ámbito "Lastaola Postetxea (8.3.04)".

7.7.- Los espacios libres y zonas verdes.

La intervención en el ámbito permite la creación de nuevos espacios libres con un óptimo grado de accesibilidad, en estrecha relación con las actividades comerciales, tanto existentes en la edificación que se conserva y se amplía para, entre otros, dichos usos; como las nuevas que pudieran implantarse en las plantas bajas de las nuevas edificaciones residenciales proyectadas. Su localización confieren a dichos espacios libres de carácter público un evidente valor de "representación" y centralidad, enriqueciendo la posible vida pública, tanto del ámbito afectado por el presente Plan Especial como, incluso de su entorno próximo, carente de esta cualificación de espacios.

La dotación proyectada asciende a una superficie total de 6.284,05 m², lo que representa el 35,09% de la superficie total del ámbito ordenado. Ello representa un estándar de 53,25 m²/viv. respecto del total de 118 viviendas proyectadas. Ambos parámetros resultan ser muy superiores a los mínimos establecidos en el "Anexo" al Reglamento de Planeamiento para los suelos urbanizables a desarrollar mediante Plan Parcial (10% de la superficie total ordenada y 18 m²/viv., para unidades elementales; respectivamente).

En atención a su calificación pormenorizada se han de distinguir los siguientes elementos:

- Los jardines urbanos, que una superficie total de 1.330,25 m², se disponen básicamente, a modo de separación, entre la parcela terciaria de la Estación de Servicio y los espacios libres peatonales colindantes con las parcelas residenciales.

En este caso, su disposición tiene como objeto reforzar el apantallamiento vegetal perseguido con la implantación dentro de la parcela terciaria de gasolinera de una franja verde entre la actividad terciaria de gasolinera y los usos residenciales, de los que se pretende separar aquella. El tratamiento de arbolado con el que se debe dotar y tratar ese espacio en el Proyecto de Urbanización contribuirá al cumplimiento de dicha función.

En su continuación, los espacios verdes planteados en todo el borde de encuentro con la trama viaria existente al Norte del ámbito, se ordenan a modo de separación y protección entre los espacios peatonales colindantes y los referidos viarios de borde.

- Los espacios libres peatonales, con una superficie total de 4.953,80 m².

Se disponen a lo largo de todas las edificaciones comerciales y residenciales, a modo de continuo peatonal público. Dentro de dicho continuo destacan, por su singularidad, los dos siguientes elementos:

- La plaza pública que se genera entre la actual edificación comercial y los nuevos bloques residenciales, que constituye la "plaza central" del nuevo desarrollo, en torno a

la cual han de desarrollarse los usos públicos vecinales más importantes, apoyados éstos, tanto en las actividades comerciales en planta de "calle", como en el adecuado tratamiento de su mobiliario urbano.

- El espacio público situado al Oeste del ámbito, frente a la parcela destinada a albergar las viviendas de protección oficial, cuya localización alejada de la actividad de Estación de Servicio, a modo de "fondo de saco" del paseo peatonal previsto, genera un espacio estancial y de paseo, a dotar de un mobiliario urbano apropiado.

Asimismo, la regularización del frente de la calle Lastaola Postetxea, con la creación del espacio peatonal propuesto es uno de los criterios básicos establecidos en el planeamiento general de cara a la ordenación pormenorizada a concretar en este Proyecto.

Junto a ello, la conexión peatonal entre la Avda. de Endarlaza y la calle Lastaola Postetxea, en el límite Oeste del ámbito, y al servicio del futuro desarrollo dotacional previsto en el Área colindante, facilita la integración y conexión de ambas Áreas urbanas.

A estos efectos, cabe señalar que la propuesta implica una clara mejora en la accesibilidad peatonal en el ámbito de intervención, mediante la integración de los espacios libres a ambos lados de la edificación residencial proyectada, a través de la plaza pública "central" y del espacio estancial situado al Oeste; ambos ya referidos.

7.8.- El sistema de transporte, la red viaria y los aparcamientos.

Dada su limitada escala de intervención territorial, el Plan Especial no incluye previsiones específicas respecto del transporte público. Únicamente, cabe señalar, que dicho servicio participará de las mejoras generales del tránsito de vehículos que se obtiene con la ordenación propuesta.

Como ya se ha señalado, el criterio general de intervención del Proyecto respecto de la red viaria, es, por un lado, la formalización, a través de su ensanchamiento y regularización, de la calle Lastaola Postetxea, y, por otro, la resolución de los accesos a las instalaciones de la estación de servicio de gasolinera, de acuerdo con la nueva glorieta proyectada por el Departamento de Carreteras de la Excm. Diputación de Gipuzkoa.

Respecto del primero de los criterios, la disposición de los nuevos bloques residenciales "retranqueados" respecto de la edificación comercial existente, y perfectamente alineados entre ellos, permite, en toda la extensión del ámbito, una perfecta regularización del viario rodado de dicha calle, a partir de su confluencia con la calle Alcaldía de Sacas y hasta la glorieta de conexión con la Avenida de Endarlaza.

Se habilita así, dentro del ámbito territorial del P.E.R.I., la sección suficiente para habilitar tráfico en las dos direcciones, en ese primer tramo, al encuentro con la calle Juan Thalamas Labandibar. Su encuentro se resuelve a modo de cruce en "T", con isleta, a partir del cual, únicamente se ordena una dirección de tráfico rodado, hasta la siguiente rotonda, existente en las proximidades de Zaisa.

Respecto del segundo, se han estudiado con profundidad los accesos, de entrada y salida, desde la Avenida de Endarlaza resultante tras la glorieta proyectada y ejecutada por parte de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, a las instalaciones de la Estación de Servicio, resultantes tras su reordenación.

Tras un exhaustivo estudio y contraste de distintas alternativas de ordenación viaria y accesibilidad planteadas para el ámbito, al objeto de resolver de forma integral la accesibilidad a la trama viaria existente desde la zona residencial de la calle Lastaola Postetxea, la solución finalmente propuesta en este Proyecto resuelve de forma más correcta e integral las conexiones viarias del ámbito con los viarios exteriores y circundantes al mismo. Se cumple así unos de los condicionantes establecidos en la Resolución de aprobación inicial del presente Plan Especial.

Asimismo, por parte de "Sestra. Ingeniería y Arquitectura" se elaboró, con fecha octubre de 2005, el denominado "Zirkulazioaren egoerari buruzko txostena Behobiako gasolindegiri inguruan/Informe sobre la situación del tráfico en el entorno de la estación de servicio de Behobia". Dicho informe, aportado al Ayuntamiento de Irun, ratifica la corrección y bondad de los accesos a la nueva parcela de la estación de servicio propuestos en este Proyecto.

Las mejoras circulatorias que se obtienen con los accesos proyectados en la solución definitiva de la red viaria, respecto de la actual situación, son evidentes, racionalizándose el funcionamiento del tráfico rodado y optimizándose los accesos a la Estación de Servicio, tanto por el incremento dimensional de los mismos, como por su mejor relación con el viario de rodadura; señalándose expresamente que prácticamente todos esos accesos se disponen en el interior de la parcela privada resultante, que deberá albergar la reordenación, tanto de los tránsitos rodados como de las edificaciones e instalaciones vinculadas al uso de gasolinera.

No obstante, la ordenación viaria interna está proyectada y diseñada de tal forma que depende de la futura existencia de la prevista rotonda de Thalamas Labandibar en la N-1; por lo que en tanto y cuando no se ejecute la misma se ha de habilitar una solución transitoria, que queda recogida de forma gráfica en el plano "II.6.1.- Red viaria de carácter provisional". La ejecución del viario provisional a lo largo de todo el frente Sur de la parcela de la estación de servicio, entre la misma y el nuevo desarrollo residencial previsto, se proyecta sobre espacios de dominio y uso público al objeto de facilitar su posterior reurbanización como espacios libres, - plaza- y zonas verdes. Mientras tanto, posibilita la generación de un anillo circulatorio que permite el acceso rodado, en ambas direcciones, a la zona alta de Mendi.

Respecto del aparcamiento ha de señalarse que el aparcamiento en superficie de nueva ejecución se dispone, prácticamente en línea, a lo largo de la nueva calle Lastaola Postetxea. Se ordenan un total de 37 plazas en superficie, con carácter de dominio y uso público, de las cuales 12 se localizan frente a la edificación comercial consolidada, y las 25 plazas restantes, al otro lado de la calzada rodada, frente a las nuevas edificaciones residenciales.

A dichas plazas en espacios públicos, han de añadirse, por un lado, del orden de 28 plazas en superficie ordenadas dentro de la parcela de la Estación de Servicio, y, por otro, un total aproximado de 187 plazas situadas en las plantas bajo rasante de las parcelas de las edificaciones privadas. De éstas, un número de 136 plazas de aparcamiento se sitúan en las plantas de sótano de las nuevas edificaciones residenciales proyectadas; mientras que otras 51 plazas, -incluidas las existentes-, están previstas en la planta de sótano del edificio comercial existente que se consolida para usos residenciales y comerciales.

De este modo, se proyecta un total estimado de 252 plazas de aparcamiento, que referidas al total de la superficie edificable sobre rasante -14.984,13 m²(t)-, proporcionan un estándar dotacional de 1,68 plaza/100 m²(t), superior al mínimo de 1 plaza/100 m²(t), establecido por el "Anexo" al Reglamento de Planeamiento para los suelos urbanizables a desarrollar mediante Plan Parcial, no llegando al 50%, -concretamente el 14,68%-, el número de las previstas en superficie, anejas a la red viaria.

Respecto de la dotación de aparcamientos o garajes a implantar en las parcelas de uso residencial, el número estimado de 187 plazas previstas en las plantas de sótano proyectadas resulta superior a la dotación mínima de aparcamiento o garaje (118 plazas correspondientes a las 118 viviendas previstas + 42,64 plazas correspondientes a los locales comerciales y terciarios = 161 plazas) establecida por el vigente Plan General, en el artículo 3.2.1 de sus Ordenanzas Generales³.

7.9.- Urbanización e infraestructuras de servicio.

- Movimiento de tierras y acondicionamiento del terreno.

La actuación prevista para el ámbito "Mendipe" apenas supone movimiento de tierras. La materialización de la ordenación prevista en el entorno de la Estación de servicio requiere la adopción de las medidas necesarias para no interferir en el normal desarrollo del tránsito de vehículos en la Avenida de Endarlaza y la rotonda ejecutada en la misma.

- Tratamiento de los cursos de agua.

Dada la existencia de una canalización de pluviales cubierta que atraviesa todo el ámbito de Sur a Norte, se le dedica especial atención y tratamiento. Los nuevos bloques de viviendas proyectados se ubican necesariamente encima de la canalización, dada la configuración física del ámbito, que no permite plantear otro tipo de ordenaciones; lo que obliga a modificar el trazado de la misma. La solución adoptada es la de definir un nuevo trazado que no hipoteque la ordenación, proponiendo la sustitución del actual por uno nuevo, de dimensiones 145 x 270 cm. La derivación deberá definirse en el Proyecto de Urbanización con criterios hidráulicos. La canalización se realiza entre el bloque más oriental de la parcela "RB-2" y el bloque de la parcela "RB-3". El trazado subterráneo de la canalización no produce mayor problema, al no haber conexión entre las dos plantas de sótano de las parcelas adyacentes, "RB-2" y "RB-3". El desvío del colector no supone modificar el punto de conexión de la salida del ámbito; mientras que su conexión en el punto de entrada bajo la calle Lastaola Postetxea fuera se produce mediante otro pozo de conexión que se ubica en la zona de jardines que separa la zona residencial de la gasolinera.

- Urbanización superficial.

Los viales y espacios libres peatonales se tratarán con las soluciones tipo establecidas para este tipo de elementos por el Ayuntamiento de Irun -aceras de baldosa hidráulica modelo "Excmo. Ayto. de Irun", con bordillos de hormigón prefabricado, y, los firmes de calzada, de aglomerado asfáltico en caliente-.

Los elementos de urbanización que se relacionan a continuación, serán objeto de un tratamiento singularizado:

³ "Las construcciones de nueva planta que se desarrollen sobre las parcelas de uso residencial, con excepción de las sustituciones de edificios en parcelas RA y RV en las que la disposición de sótanos no se autorice, resulte manifiestamente dificultosa desde un punto de vista constructivo, o, de escaso rendimiento respecto al número de plazas resultante, deberán disponer de una dotación de 1,0 plz./viv. de aparcamiento o garaje, por cada vivienda de superficie construida inferior a 110 m²(t), y, de 1,5 plz./viv. por cada vivienda que supere esa superficie construida.
Esta dotación se incrementará con la correspondiente a los locales destinados a otros usos a razón de una plaza por cada 100 m²(t), computándose a tal efecto la totalidad de las superficies afectadas, incluyendo los espacios destinados a usos auxiliares de los principales".

- Plaza "central": se plantea la utilización de pavimentación y remates de elementos de fábrica de ladrillo, y amueblamiento y alumbrado, singularizados.
- Plaza y parque frente a zona residencial: se compone de dos ámbitos diferentes pero relacionados. Uno, la plaza de carácter "duro", con acabados parecidos a la de la plaza "central" mencionada en el punto anterior; y un segundo ámbito, que será zona ajardinada, cuyas características de acabado, como el césped y el tipo de arbolado quedarán definidos en el futuro Proyecto de Urbanización a redactar y tramitar. Separando los dos ámbitos encontraremos una línea con amueblamiento parecido al de la plaza central así como alumbrado singular.
- Red de abastecimiento y distribución de agua.

La red de abastecimiento del ámbito "Mendipe" tiene su origen en la calle Lastaola Postetxea, frente a la plaza pública. En ese punto se realiza la conexión a la conducción principal de fundición dúctil existente que recorre toda la calle. La red que discurrirá por todo el ámbito estará realizada en conducción de polietileno. De la acometida a la red principal, la conducción, sin atravesar la plaza pública, bordea el edificio comercial existente y deriva un ramal principal a lo largo del eje que forman los nuevos bloques residenciales. Este ramal discurre paralelo a los bloques por su lado Norte, para poder acometer a cada bloque residencial por su correspondiente portal, facilitando de esta manera la llegada de la red al cuarto de contadores. Un segundo ramal, paralelo al primero, se destinará a dar servicio a la parcela "TG". Se prevé una acometida por portal en los bloques residenciales "RB-2" y "RB-3", uno a la parcela "TG", uno al nuevo portal del nuevo levante residencial del edificio comercial existente y tres acometidas a los diferentes locales comerciales que existirán en el referido edificio "RB-1". Distribuidos por toda la red de abastecimiento se colocarán, a intervalos de distancia suficiente para su correcto funcionamiento, hidrantes y bocas de riego. De igual forma, se colocará una válvula de descarga al final del ramal de los bloques residenciales, que se unirá a la red de saneamiento.

- Red de saneamiento.

Se conserva la canalización de hormigón del sistema unitario existente que discurre paralelo al muro de sótano existente del bloque "RB-1". A lo largo de esta canalización no existirá ninguna conexión de ramales nuevos y el único ramal que actualmente le acomete se retira. Únicamente en las arquetas de cabecera y final de canalización se acometerán ramales nuevos. Por el contrario, se modifica parcialmente la regata cubierta que atraviesa actualmente el ámbito. Se retira casi toda la canalización cubierta que atraviesa el ámbito y se realiza una derivación, casi paralela a la existente, que discurrirá soterrada entre el bloque más oriental de la parcela "RB-2" y la parcela "RB-3". Mediante dos pozos de registro se realizará la conexión y desviación del nuevo tramo con respecto al existente. El pozo de inicio se encuentra fuera del ámbito, a escasos 2 m., y el de final se encuentra dentro del ámbito, en el límite Norte.

Podemos dividir las redes nuevas en redes de pluviales y redes de aguas fecales. El ramal de fecales principal recorre todo el límite Sur, paralelo a la calle Lastaola Postetxea, y recoge las aguas de los bloques residenciales y parte del bloque "RB-1". Se conecta este ramal al existente del sistema unitario en su arqueta situada más al Sur. Existe un segundo ramal que bordea por la zona Norte y Este el bloque "RB-1" y que se extiende a la parcela "TG", que se conecta a la conducción anterior en la arqueta situada al Norte.

En cuanto a los ramales de pluviales, se proyectan dos ramales que por el Norte y por el Sur recorren los bloques residenciales, otro que rodea completamente al bloque "RB-1" y otros dos que dan servicio a la parcela "TG". Tres de estos ramales se conectan a la regata

existente desviada, otro a la red municipal de pluviales existente en la esquina Noroeste del ámbito, otro a la red en la parte Norte, junto a la rotonda y otro más a la conducción del sistema unitario existente en su arqueta Norte.

- Red de suministro de energía eléctrica.

Se prevé el suministro de energía eléctrica al ámbito a partir del centro de transformación que "Iberdrola, S.A." tiene en la intersección de las calles Lastaola Postetxea y Alcaldía de Sacas. La conexión a la red eléctrica se realizará a través de la arqueta situada cerca del centro de distribución mencionado, al Sur del ámbito, en la calle Lastaola Postetxea. La conducción principal discurrirá frente a los nuevos bloques residenciales, paralela al frente de portales. Otra rama, que rodea al edificio existente, dará servicio al bloque "RB-1" y a la parcela "TG".

- Red de alumbrado público.

La red de alumbrado público tendrá su origen en el cuadro de maniobra que se encuentra ubicado junto al transformador que existe en la intersección de las calles Lastaola Postetxea y Alcaldía de Sacas. En la zona de la parcela "TG" se proyectan unas luminarias de 10 m. de altura; en la zona comercial y residencial, las luminarias serán de 4 m. de altura; mientras que las que se proyectan para la calle Lastaola Postetxea son de 7 m. de altura.

- Red de telecomunicaciones.

Se propone una red de telefonía con una morfología similar a la propuesta para las restantes infraestructuras. El ramal principal discurre paralelo a los nuevos bloques residenciales por su lado Norte, agrupando de esta manera diferentes redes de servicio, al objeto de poder optimizar su puesta en obra. El servicio al bloque "RB-1" y a la parcela "TG" se realiza mediante un ramal que discurre paralelo al bloque comercial existente. La arqueta de conexión a la red existente se encuentra en la calle Lastaola Postetxea, en el cruce con la calle Alcaldía de Sacas. Se prevé una acometida por parcela residencial; es decir, una acometida para la parte residencial del bloque "RB-1", y una para cada una de las parcelas "RB-2" y "RB-3". También dispondrá de una acometida la parcela "TG".

Para la parte comercial y terciaria del bloque "RB-1" se proyectan dos acometidas suplementarias.

- Red de gas natural.

Se propone la construcción de una nueva red para el suministro de gas al ámbito "Mendipe" de trazado y distribución similar a las anteriores redes, paralela a los bloques residenciales por su lado Norte y alrededor del bloque "RB-1". La diferencia con respecto a las otras redes de servicio proyectadas se encuentra en el punto de conexión con la red existente, ya que se encuentra en la zona Norte del ámbito, en la Avda. de Endarlaza.

8.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL PLANEAMIENTO GENERAL.

La ordenación propuesta en el presente P.E.R.I. respeta en su integridad, desarrollándolas pormenorizadamente, las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente, con especial atención a las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el Plan General de Irun.

9.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

En el presente apartado se establecen las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución del planeamiento pormenorizado contenido en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Como ya se ha señalado en el apartado "1.- Antecedentes" de esta Memoria, con fecha 21 de septiembre de 2006 ha entrado en vigor en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco la Ley 2/2006, de 30 de junio de 2006, de Suelo y Urbanismo. La misma introduce novedades importantes en los sistemas de actuación, programas de actuación urbanizadora y proyectos de gestión y ejecución del planeamiento. Con independencia del obligado cumplimiento, en cuanto a su ejecución se refiere, de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley, en el presente documento se mantiene la terminología de la legislación anterior, -conforme a la que obtuvo su preceptiva aprobación inicial-, a los efectos de no introducir otras novedades que las estrictamente necesarias para su aprobación definitiva.

9.1.- Condiciones generales de gestión y ejecución.

Tal y como queda reflejado en los planos que forman parte del presente Proyecto y, especialmente, en el plano "II.7.2 Condiciones de gestión y ejecución. Delimitación de la Unidad de Ejecución" se delimita una única Unidad de Ejecución, que incluye la totalidad del ámbito territorial ordenado mediante el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Dicha Unidad de Ejecución queda denominada como "Mendipe", y cuenta con una superficie total de 17.906,00 m², y es plenamente coincidente con el Área de Reparto "ARDE 8.3.05".

Para el desarrollo y ejecución de la referida Unidad de Ejecución se fija el sistema de actuación urbanística denominado "de Compensación".

La totalidad de las cargas y costes de urbanización se financiarán con cargo al aprovechamiento urbanístico lucrativo que resulte de adjudicación y distribución.

Como ya ha sido referido, dada la perfecta coincidencia territorial de los ámbitos Área de Reparto "ARDE 8.3.05" y Unidad de Ejecución "Mendipe", y de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y del suelo aplicable, corresponderá al conjunto de propietarios de los terrenos de la Unidad de Ejecución el 90% del aprovechamiento lucrativo homogeneizado resultante de la ordenación contenida en este Proyecto; correspondiendo el restante 10%, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Irun.

9.2.- Edificios, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación.

Se declaran expresamente "fuera de ordenación" las siguientes edificaciones, construcciones e instalaciones:

- Edificación residencial de C/ Lastaola Postetxea nº 9.
- Edificación residencial de C/ Lastaola Postetxea nº 11.
- Edificación residencial de C/ Lastaola Postetxea nº 32.
- Edificación e instalaciones vinculadas a la Estación de Servicio "Behobia", en su actual implantación. Las mismas han de ser reordenadas y sustituidas en unas nuevas implantaciones, al objeto de ajustarse razonablemente, tanto a los accesos a la nueva parcela ordenada en atención a la nueva glorieta ejecutada en la Avda. de Endarlaza, como a su correcto funcionamiento interno.

El siguiente cuadro recoge, de forma esquemática, los usos y aprovechamientos existentes en las referidas edificaciones declaradas expresamente fuera de ordenación, de conformidad con la información catastral existente.

PARCELA	Referencia Catastral	Superficie construida sobre rasante [m²(t)]	Uso
B	44-60-073	204,60	Residencial.
C	44-60-A73	204,59	Residencial.
D	30-60-070	210,00	Terciario de gasolinera.
F	44-60-069	228,00	Residencial y anejos.
TOTAL	--	847,19	--

Asimismo existen una serie de cobertizos sobre las parcelas "B", "G" y "H", que se declaran todos ellos, fuera de ordenación.

9.3.- Ejecución de la urbanización.

En desarrollo y ejecución del presente Proyecto, se desarrollará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del ámbito de actuación.

Las principales obras de urbanización a realizar en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Mendipe" son las siguientes:

- Ensanchamiento, regularización y urbanización de la actual calle Lastaola Postetxea y su conexión con la calle Alcaldía de Sacas.
- Ejecución de un espacio de dominio y uso público en torno a la edificación comercial, actualmente existente, que se consolida, mediante su ampliación con usos residenciales.

- Ejecución del espacio libre y zonas verdes, que sirven de separación entre los usos residenciales ordenados y la parcela terciaria de gasolinera.
- Todas aquellas obras de infraestructuras y servicios necesarias para el normal funcionamiento de los usos residenciales y terciarios proyectados.
- Derribo de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones declaradas "fuera de ordenación", al no ser acordes con la ordenación propuesta por el presente Proyecto, así como las correspondientes indemnizaciones.
- Tratamiento de seto y arbolado en la urbanización de los espacios calificados como jardines urbanos, ordenados entre la parcela terciaria de gasolinera y las parcelas residenciales, a los efectos de lograr el necesario apantallamiento vegetal entre ambos espacios.

No obstante lo anterior, en cumplimiento de la condición impuesta desde el Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en tanto no se ejecute la rotonda prevista en Thalamas Labandibar en la N-1, fuera del ámbito territorial del presente Plan Especial, las obras de urbanización interior del mismo han de ejecutarse atendiendo a la red viaria que con carácter provisional se propone en el presente Proyecto; corriendo, en ese caso, a cargo de la Unidad de Ejecución, su costeamiento y financiación. En el caso de que se ejecute la referida propuesta provisional, la posterior reurbanización del Área, adecuándola a la propuesta de red viaria definitiva contenida en este mismo Proyecto correrá a cargo del Ayuntamiento de Irun. Su ejecución, dada la previsión de que el viario provisional discorra sobre terrenos destinados a jardines urbanos, de dominio y uso público, no requerirá actuación alguna respecto de la obtención y disposición de dicho suelo.

Las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución se realizarán por iniciativa de la Junta de Compensación a constituir en desarrollo del sistema de actuación fijado, y con cargo a la misma. Si, como ya se ha señalado, resultase necesaria la ejecución de la propuesta provisional de la red viaria, la misma correrá a cargo de la referida Junta; en cuyo caso, la ejecución y financiación de la red viaria definitiva, una vez ejecutada la reiterada rotonda de Thalamas Labandibar en la N-1, a cargo del Ayuntamiento de Irun.

Por su parte, el proyecto de reordenación de la estación de servicio de gasolinera contendrá, con el necesario grado de detalle, las obras de urbanización interna de la parcela ordenada para dicho uso, con especial atención a la conexión con el sistema general viario colindante y a la definición y tratamiento del espacio libre privado, separador con la zona residencial y con la calzada de la rotonda y carreteras N-1 y N-121-A.

9.4.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en la Unidad de Ejecución estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en la normativa de carácter general.

Se definen un total de 4 Unidades de Edificación y/o Reordenación, que podrán desarrollarse de forma totalmente independiente. Las mismas son las siguientes:

- Unidad de Edificación "1": Parcela "RB-1", de tipología residencial colectiva en bloque, de promoción libre. Se corresponde con la

- edificación de planta baja preexistente, de carácter comercial, sobre la que se proyecta un incremento en altura de su aprovechamiento, destinándose el mismo, parte a usos comerciales y terciarios, parte a usos residenciales, mediante la disposición de dos cuerpos diferenciados a partir del forjado de la planta primera.
- .- Unidad de Edificación "2": Parcela "RB-2", de tipología residencial colectiva en bloque, de promoción libre. Contiene tres bloques residenciales de nueva planta a desarrollar mediante promoción libre, unidos bajo rasante mediante las plantas de sótano, disponiendo de un único acceso rodado a dichas plantas bajo rasante.
- .- Unidad de Edificación "3": Parcela "RB-3", de tipología residencial colectiva en bloque, de protección oficial. Contiene un bloque de nueva planta de uso exclusivamente residencial a desarrollar bajo el régimen de protección oficial, disponiendo de su propio acceso independiente a las plantas de sótano.
- .- Unidad de Reordenación "4": Parcela "TG", de uso terciario de gasolinera. Se corresponde con la parcela que albergará la reordenación de las edificaciones, instalaciones y viario interior de la Estación de Servicio "Behobia".

La elaboración de los correspondientes proyectos de edificación y/o reordenación, así como la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra, se realizarán de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Especial de Reforma Interior.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización correspondiente esté acabada y que la parcela disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

10.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

De conformidad con el artículo 52 de la Ley del Suelo de 1976 los particulares podrán formular, redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de planeamiento pormenorizado, -y en concreto Planes Especiales-, que desarrollen el planeamiento general.

El artículo 53 de la citada Ley establece la obligatoriedad de contener, por parte de los documentos de planeamiento de desarrollo redactados por iniciativa particular, una serie de datos que complementen las determinaciones propias de este tipo de documentos. Asimismo, -de aplicación complementaria-, el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento establece las determinaciones que han de contener los Planes Parciales de iniciativa particular.

Así, de forma conjunta, las referidas determinaciones son las siguientes:

A.- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La justificación de la actuación contenida en el presente Plan Especial de Reforma Interior se concreta en la ejecución y materialización de los objetivos de desarrollo urbano establecidos para el Área "Mendipe (8.3.05)" por el Plan General de Ordenación Urbana de Irun, recogidos expresamente en el apartado "2" del presente Proyecto.

B.- Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito denominado "Mendipe" por el Plan General de Ordenación Urbana de Irun, son los siguientes:

- * D. Julián Mugica Otegui.
C/ Loiola nº 21, 2º. 20.005 – Donostia-San Sebastián.

- D. Juan Manterola Lizaso y su esposa Dña. Mª del Coro Altuna Mugica.
Marbil bidea nº 23, Villa Atseгина. 20.008 – Donostia-San Sebastián.

- D. Marino Bretón Ferrer.
C/ Itxas Argi nº 14, 1º C. 20.280 – Hondarribia.

- D. Rafael Moreno Aramburu y su esposa Dña. Mª José Gaztelumendi Martin.
Barrio de Behobia nº 78. 20.300 – Irun.

- D. Oreste González Porras y su esposa Dña. Ángeles Eguiluz San Pedro.
Barrio de Behobia nº 94. 20.300 – Irun.

- * Dña. Elisabeth Manterola Altuna.
Marbil bidea nº 23, Villa Atseгина. 20.008 – Donostia-San Sebastián.

- * D. Jon Manterola Altuna.
Marbil bidea nº 23, Villa Atseгина. 20.008 – Donostia-San Sebastián.

- * "Behobia, S.L.".
Endarlatza Hiribidea, Barrio de Behobia. 20.300 – Irun.

- * "Turis Behobia, S.A.".
Barrio de Behobia nº 4, bajo. 20.300 – Irun.

- * D. Joaquín Aramburu Estomba y Dña. Coro Iruretagoiena Esnal.
Avda. de Endarlaza nº 31, 1º. 20.300 – Irun.

- * Dña. Josefa Cassagne Iriarte.
C/ Pablo Iglesias nº 9, bajo dcha. 20.100 – Errenteria.

- * Ayuntamiento de Irun.
Avda. de Iparralde nº 39. Edificio Kostorbe. 20.300 – Irun.

- * Diputación Foral de Gipuzkoa.
Plaza de Gipuzkoa nº 1. 20.004 – Donostia-San Sebastián.

C.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas; señalando el sistema de actuación.

En el Área "Mendipe (8.3.05)" se delimita una única Unidad de Ejecución, -denominada "Mendipe"-, coincidente en su delimitación con el propio Área, a ejecutar mediante el sistema de actuación de compensación.

Una vez constituida, la Junta de Compensación contratará la ejecución de las obras de urbanización estableciendo las cláusulas reguladas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del Área serán a cargo de la Junta de Compensación y se realizarán de conformidad al correspondiente Proyecto de Urbanización, una vez aprobado por el Ayuntamiento de Irún.

La conservación de la urbanización ejecutada en dicho ámbito, -que incluirá el mantenimiento de viales, aceras, infraestructuras de servicios, mobiliario urbano y zonas verdes, así como la puesta en uso del alumbrado-, será a cargo de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución "Mendipe", desde las primeras ocupaciones de los terrenos y edificios incluidos en el ámbito hasta la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento de Irún, de conformidad a los criterios que a ese respecto este mismo establezca.

Concluidas las obras de urbanización se materializará la transmisión de los espacios de dominio y uso público afectados a favor del Ayuntamiento de Irún; asumiendo éste, a partir de ese momento, la obligación del mantenimiento y conservación de los mismos.

Practicada la recepción de las obras, el Ayuntamiento podrá manifestar sus motivos de oposición a la recepción definitiva, indicando las deficiencias a corregir. Una vez subsanadas las mismas, y transcurrido el periodo de un año desde la recepción provisional, se procederá a la recepción definitiva de las obras, si el Ayuntamiento las considera correctamente subsanadas.

D.-Compromisos de los propietarios privados.

Los propietarios privados se obligan a:

- Urbanizar, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización y en los plazos establecidos en el Plan Especial y en el propio Proyecto de Urbanización.
- Mantener y conservar la urbanización en las condiciones expuestas en el epígrafe "C" de este mismo apartado, hasta su recepción por el Ayuntamiento de Irún.
- Ceder los aprovechamientos que correspondan al Ayuntamiento, libres de cargas de urbanización, así como los espacios destinados dominio y uso público.
- Edificar los solares resultantes en los plazos establecidos al efecto.

Asimismo, los propietarios privados se harán cargo de la financiación de la urbanización del Área, de conformidad a las adjudicaciones y cuotas que establezca el Proyecto de Compensación a redactar y tramitar.

En el mismo sentido, los eventuales adquirentes de solares se subrogarán, en la proporción que les corresponda, en las obligaciones derivadas del presente Plan Especial de Reforma Interior.

E.-Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos citados.

El cumplimiento de los compromisos, en la parte correspondiente a la promoción privada, se garantizará por el importe del 6% del coste que resulta para la implantación de las infraestructuras y servicios y ejecución de las obras de urbanización, de conformidad a la evaluación económica contenida en el Documento "4. Estudio económico-financiero" del presente Plan Especial.

La prestación de garantías se podrá efectuar en metálico, en valores públicos o mediante avales bancarios prestados por entidades de crédito.

F.- Medios económicos con que cuentan los promotores privados de la urbanización.

Los medios económicos con que cuentan los promotores privados son el valor de los terrenos y las líneas de crédito concedidas por las entidades financieras.

El valor de los terrenos, vistas las cargas de urbanización existentes, hace viable económicamente la promoción, mediante la obtención de créditos financieros.

Irun, 25 de enero de 2007.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.
Geógrafa.

ANEXO "I"

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

* **Superficie del ámbito "MENDIPE (8.305):** 17.906,00 m².

* **Zonificación global.**

Zona de uso RESIDENCIAL (R): 17.906,00 m².

2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie [m ²]
Parcela	Uso, Tipología y Régimen de promoción (V.L./V.P.O.)	
RB-1	Parcela residencial de edificación en bloque (V.L.)	1.784,57
RB-2	Parcela residencial de edificación en bloque (V.L.)	2.162,93
RB-3	Parcela residencial de edificación en bloque (V.P.O.)	630,00
	Total PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (RB)	4.577,50
TG	Parcela terciaria de gasolinera	5.732,52
	Total PARCELA DE USO TERCIARIO / GASOLINERA	5.732,52
E	Parcela de equipamiento comunitario	170,18
	Total PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	170,18
VL	Viario urbano local	874,38
VP	Viario aparcamiento	267,37
	Total SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIAS	1.141,75
LJ	Jardines urbanos	1.330,25
LL	Espacios libres peatonales	4.953,80
	Total ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	6.284,05
	Total ÁMBITO "MENDIPE (8.3.05)"	17.906,00

3.- CUADROS DE APROVECHAMIENTOS SOBRE RASANTE POR PARCELAS, USOS Y RÉGIMEN DE PROMOCIÓN⁴.

PARCELA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE [m²(t)]		
		CONSOLIDADO	NUEVO	TOTAL
RB-1	Comercial	1.442,18	1.260,04	2.702,22
	Residencial	--	1.213,11	1.213,11
RB-2	Comercial	--	1.062,00	1.062,00
	Residencial	--	6.454,56	6.454,56
RB-3	Residencial	--	3.052,24	3.052,24
TG	Terciario	--	500,00	500,00
TOTAL		1.442,18	13.541,95	14.984,13

USO	PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE [m²(t)]		
		CONSOLIDADO	NUEVO	TOTAL
Residencial	RB-1	--	1.213,11	1.213,11
	RB-2	--	6.454,56	6.454,56
	RB-3	--	3.052,24	3.052,24
	Subtotal Residencial	--	10.719,91	10.719,91
Comercial/Terciario	RB-1	1.442,18	1.260,04	2.702,22
	RB-2	--	1.062,00	1.062,00
	Subtotal Comercial/Ter.	1.442,18	2.322,04	3.764,22
Terciario (Gasolinera)	TG	--	500,00	500,00
	Subtotal Terciario (Gas.)	--	500,00	500,00
TOTAL		1.442,18	13.541,95	14.984,13

PARCELA	RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS			
	Promoción Libre		Protección Oficial	
	Aprovechamiento residencial [m²(t)]	Nº viviendas	Aprovechamiento residencial [m²(t)]	Nº Viviendas
RB-1	1.213,11	24	--	--
RB-2	6.454,56	62	--	--
RB-3	--	--	3.052,24	32
TOTAL	7.667,67	86	3.052,24 [28,47%]	32 [27,12%]

⁴ Las superficies construidas reflejadas en los siguientes cuadros no contienen la que pudiera ejecutarse en forma de "vuelos abiertos", de conformidad a este mismo Proyecto.

4.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS Y APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS.

* **Parcela "RB-1".- Unidad de Edificación "1".**

PARCELA "RB-1".		Superficie de parcela:			1.784,57 m².
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:					1.691,10 m².
PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²(t)]			Total
		Computable	No computable		
Sótano 1º	Garaje y anejos	--	1.528,24		1.528,24
Planta baja	Comercial	1.691,10	--		1.691,10
Plantas 1ª	Comercial/Terciario	1.011,12	--		1.011,12
	Residencial	404,37	--		404,37
Plantas altas	Residencial	808,74	--		808,74
Total		3.915,33	1.528,24		5.443,57

Número máximo de viviendas: 24 unidades.

Dotación de aparcamientos: 51 plazas.

Régimen de promoción: Libre.

*** Parcela "RB-2".- Unidad de Edificación "2".**

PARCELA "RB-2".		Superficie de parcela:			2.162,93 m².
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:					1.593,00 m².
.- Superficie con servidumbre de uso público sobre rasante:					357,50 m².
PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²(t)]			Total
		Computable	No computable		
Sótano 2º	Garaje y anejos	--	2.063,92		2.063,92
Sótano 1º	Garaje y anejos	--	2.063,92		2.063,92
Planta baja	Comercial	1.062,00	--		1.062,00
	Residencial	531,00			531,00
Plantas altas	Residencial	4.920,45	--		4.920,45
Planta bajo cubierta	Residencial	1.003,11	--		1.003,11
Total		7.516,56	4.127,84		11.644,40

Número máximo de viviendas: 62 unidades.

Dotación de aparcamientos: 104 plazas.

Régimen de promoción: Libre.

*** Parcela "RB-3".- Unidad de Edificación "3".**

PARCELA "RB-3".		Superficie de parcela:			630,00 m².
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:					531,00 m².
PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²(t)]			Total
		Computable	No computable		
Sótano 2º	Garaje y anejos	--	531,00		531,00
Sótano 1º	Garaje y anejos	--	531,00		531,00
Planta baja	Residencial	531,00	--		531,00
Plantas altas	Residencial	2.186,87	--		2.186,87
Planta bajo cubierta	Residencial	334,37	--		334,37
Total		3.052,24	1.062,00		4.114,24

Número máximo de viviendas: 32 unidades.

Dotación de aparcamientos: 32 plazas.

Régimen de promoción: Protección oficial.

*** Parcela "TG".- Unidad de Edificación "4".**

PARCELA "TG".		Superficie de parcela:			5.843,53 m².
.- Superficie máxima ocupada en planta sobre rasante:					351,00 m².
PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA			[m²(t)]
		Computable	No computable	Total	
Planta baja	Terciario (Gasolinera)	500,00	--	500,00	
Entreplanta					
Total		500,00	--	500,00	

Dotación de aparcamientos: 28 plazas en superficie, con carácter orientativo.

En todo caso, se deberá cumplir la dotación mínima de 1 plaza/100 m²(t).

ANEXO "II"

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO.

[Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación]

1.- Objeto.

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la *Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad*, del Parlamento Vasco; así como en el "Anexo II" del *Decreto 68/2000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación*, del Gobierno Vasco, describiendo de forma pormenorizada las medidas adoptadas respecto de dichas cuestiones.

El alcance de esta justificación comprende únicamente aquellos aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado a que responde este Proyecto, debiendo cumplimentarse el resto de las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización en el Proyecto de Urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

2.- Justificación de su cumplimiento.

Se puede considerar, a efectos de esta Normativa, que la superficie del ámbito no presenta diferencias de cota que dificulten el cumplimiento de la misma, y que la disposición de la ordenación no impide recorridos y trayectos adecuados para cumplir el Decreto.

La justificación pormenorizada del cumplimiento de la normativa, y las diferentes actuaciones que se acometan en el ámbito se detallarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar.

ANEXO "III"

**CUMPLIMIENTO DE LOS MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS PARA
DOTACIONES CONFORME AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

**[Anexo al Reglamento de Planeamiento,
aprobado por Decreto 2.159/1978, de 23 de junio]**

Al objeto de dar cumplimiento al condicionado "15" del acuerdo de aprobación inicial del presente Plan Especial de Reforma Interior, en el sentido de justificar el cumplimiento de los módulos de reserva mínimos para dotaciones, conforme al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, -pero recordando expresamente que dicho Reglamento establece las reservas de suelo para dotaciones en planes parciales, y que la loable intención de que dichas reservas queden cumplimentadas en el ámbito de suelo urbano que ahora se ordena de forma pormenorizada, ve se condicionada por la propia dimensión y configuración del ámbito así como por las determinaciones que desde el planeamiento general se regulan, que han llevado a no agotar las posibilidades de desarrollo residencial en el mismo contenidas-, se elabora el presente Anexo.

En consecuencia, este Anexo tiene por objeto mostrar el cumplimiento de lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de 1978, para los suelos urbanizables con uso predominantemente residencial, y considerados como "Unidad elemental" (hasta 250 viviendas).

A.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público, destinados a jardines y áreas de juego y recreo de niños.

Conforme al Anexo al Reglamento de Planeamiento, en suelo residencial, para Unidades elementales, -hasta 250 viviendas-, el módulo mínimo de reserva para el sistema de espacios libres de dominio y uso público es de 18 m² de suelo por unidad de vivienda, de forma conjunta para uso de jardines y áreas de juego y recreo de niños.

$$\text{Sup. "sistema espacios libres públicos"} = 18 \text{ m}^2/\text{viv.} \times 118 \text{ viv.} = 2.124,00 \text{ m}^2.$$

El presente Plan Especial de Reforma Interior ordena un total de 6.284,06 m², con destino de jardines urbanos y espacios libres peatonales.

La configuración física (alargada) del ámbito y su encorsetamiento entre viarios, junto con los parámetros reguladores de la forma de la edificación contenidos en el planeamiento general, hacen difícil la disposición de dichos espacios. No obstante, debido a la ordenación del espacio central, de uso público, -dispuesto entre la edificación comercial que se consolida y amplía, y las nuevas edificaciones residenciales, a modo de plaza central, vertebradora de la vida pública a desarrollar en el ámbito-, se cumple lo dispuesto por el referido Reglamento, a los efectos del carácter computable como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público de los espacios ordenados; -es decir, con una superficie superior a 1.000 m² en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo.

La superficie así ordenada representa el 35% de la superficie total del ámbito; cumpliéndose con creces el 10% de la superficie total ordenada, establecido como mínimo en el artículo 10.3 del citado Anexo al Reglamento de Planeamiento.

B.- Sistema de equipamientos y dotaciones docentes, deportivas y otras que sean necesarias.

Conforme al Anexo al Reglamento de Planeamiento, en suelo residencial, para Unidades elementales, -hasta 250 viviendas-, el módulo mínimo de reserva para centros docentes es de 10 m² de suelo por unidad de vivienda, y de 2 m²(t) por unidad de vivienda para servicios de interés público y social (equipamiento comercial y social).

Como ya se ha referido, por un lado, la condición de suelo urbano y, por otro, la reducida superficie y la alargada configuración física del ámbito territorial ahora ordenado, hacen, por un lado, innecesario el cumplimiento de los módulos referidos, y, por otro, dificultan sobremanera la loable pretensión de cumplirlos.

No obstante, desde el presente Plan Especial se ordena una parcela de 170,18 m² con destino de equipamiento comunitario, de carácter y naturaleza pública, cuya localización de forma lindante con el Área "Lastaola Postetxea (8.3.04)", -para el que el planeamiento general destaca como objetivo la *"creación de equipamiento público que resuelva el déficit existente en el entorno residencial de Behobia"*-, posibilita y mejora las perspectivas de ordenación de dichos espacios en el barrio de Behobia. Se pone así a disposición de la ordenación pormenorizada de dicho ámbito una parcela que permite la ampliación del suelo destinado a esos fines.

Por otra parte, el módulo mínimo de reserva para equipamiento comercial y/o social,

$$\text{Servicios de interés público y social} = 2 \text{ m}^2(\text{t}) \times 118 \text{ viv.} = 236,00 \text{ m}^2(\text{t});$$

queda muy ampliamente cumplimentado en la propuesta contenida en este Proyecto; respondiendo al objetivo genérico de ordenación de potenciación del carácter terciario de la zona.

Se ordenan para usos comerciales y/o terciarios, -incluyendo los existentes que se consolidan-, un total de 4.264,22 m²(t) de aprovechamiento; lo que representa un estándar de 36,14 m²(t)/viv.; lo que subraya el carácter de mixtura de usos a la que responde la ordenación del ámbito.

Se puede decir así que conjuntamente los ámbitos de "Lastaola Postetxea (8.3.04)" y "Mendi (8.3.05)", una vez desarrollados, contribuirán de forma importante a la regeneración y rehabilitación urbana del barrio de Behobia, dotando al mismo, de un importante estándar dotacional (el primero) y comercial/terciario (el segundo), de potenciación de la calidad de vida urbana de sus actuales vecinos y futuros pobladores.

C.- Plazas de aparcamientos de vehículos.

El referido Anexo al Reglamento de Planeamiento, en suelo residencial, para Unidades elementales, -hasta 250 viviendas-, establece que el módulo mínimo de reserva de plazas de aparcamientos de vehículos es de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²(t) edificables. De las que así resulten, un máximo del 50% del total, referido al número de plazas correspondientes a viviendas, se admitirán en situación al aire libre, aneja a la red viaria.

a.- N^º total de plazas = 1 plaza x 14.984,13 m²(t) / 100 m²(t) = 149,84 [150] plazas.

b.- N^º máximo de plazas en superficie = 1 plaza x 10.719,91 m²(t) / 100 m²(t) x 0,50 = 53,60 [54] plazas.

El presente Plan Especial de Reforma Interior posibilita la ordenación de un total de 252 plazas de aparcamiento, de las cuales 37 plazas se sitúan anejas al sistema viario, en espacios de dominio y uso público; situándose las 215 restantes en parcela privada, -mayormente (187 plazas) en las plantas de sótano ordenadas bajo la rasante de las edificaciones, y el resto (28 plazas) en los espacios libres de la parcela privada vinculada a la Estación de Servicio).

ANEXO "IV"

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO "MENDIPE" (8.3.05).

ANEXO "V"

**ANUNCIO DE LA PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE GIPUZKOA
DE LA RESOLUCIÓN MUNICIPAL DE APROBACIÓN INICIAL CON
CONDICIONES DEL "PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL
ÁMBITO "MENDIPE" (8.3.05)".**

ANEXO "VI"

INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DEL TRÁFICO EN EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO DE BEHOBIA.

F.M.A., S.L.

**ZIRKULAZIOAREN EGOERARI
BURUZKO TXOSTENA BEHOBIAKO
GASOLINDEGI INGURUAN**

**INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DEL
TRÁFICO EN EL ENTORNO DE LA
ESTACIÓN DE SERVICIO DE BEHOBIA**

**2005eko urria
octubre de 2005**

INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DEL TRÁFICO EN EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO DE BEHOBIA

La Estación de Servicio de Behobia se encuentra ubicada en las proximidades de la rotonda de acceso a la frontera por Behobia.

Hasta hace pocas fechas el acceso a la Estación de Servicio se realizaba desde la carretera que conecta Behobia con Irun permitiéndose el acceso desde ambos sentidos.

Por iniciativa de la Diputación Foral de Gipuzkoa la carretera que conecta el entorno de la Estación de Servicio ha sido remodelado. La remodelación consiste en la intercalación de una nueva rotonda (Mendipe) entre la de Behobia y la situada bajo el viaducto de la Autopista A-8 (Laskoain), y el desdoblamiento de calzada con la interposición de una mediana entre las calzadas.

Con el nuevo diseño viario el acceso a la Estación de Servicio se permite únicamente desde la calzada Irun-Behobia de la carretera N-121A y la salida se realiza a la misma calzada, una vez pasada la glorieta de Behobia.

El funcionamiento de la Estación de Servicio, con el diseño del viario existente, genera las siguientes afecciones a los distintos usuarios:

- **Vehículos Irun-Francia.** Estos vehículos al entrar en la Estación de Servicio y repostar acceden a la carretera tras el paso de la rotonda de Behobia. Para dirigirse a Francia deberán cambiar de sentido en la rotonda de Mendipe y acceder a la rotonda de Behobia en dirección Navarra-Behobia.
- **Vehículos Irun-Navarra.** Estos vehículos al entrar en la Estación de Servicio y volver a la carretera tras la rotonda de Behobia, "bypasean" la citada rotonda por lo que supone una mejora en el funcionamiento de la misma.

Suponiendo que el 80% de los vehículos que acceden a la Estación de Servicio siguen el itinerario Irun-Francia y dado que la Estación de Servicio a plena ocupación genera una intensidad horaria de 40 vehículos/hora, el funcionamiento de la misma supone:

- Incrementar en 32 vehículos el acceso a la rotonda de Mendipe.
- Reducir en 8 vehículos el acceso a la rotonda de Behobia.

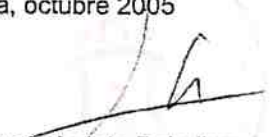
En el Estudio sobre la capacidad de las glorietas de Mendipe y Laskoain redactado por encargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Endara 2004) el futuro funcionamiento de la rotonda de Mendipe presentaba las siguientes características (ver fotocopia adjunta):

- Acceso desde Behobia 10.480 (IMD) – 734 (IMH)
- Intensidad en anillo 11.839 (IMD) – 829 (IMH)

Por lo tanto el incremento máximo de vehículos que genera el funcionamiento de la Estación de Servicio (32 veh/hora), suponen un 4,36 y 3,86% de incremento respecto a los tráficos del modelo actual.

Este incremento fijo a lo largo del tiempo es despreciable frente al 3,5 % de incremento anual que se espera para el ámbito de afección de la rotonda de Mendipe, cuyo funcionamiento correcto sobrepasarán los 20 años si se cumplen las condiciones establecidas en el estudio de tráfico citado.

Donostia, octubre 2005

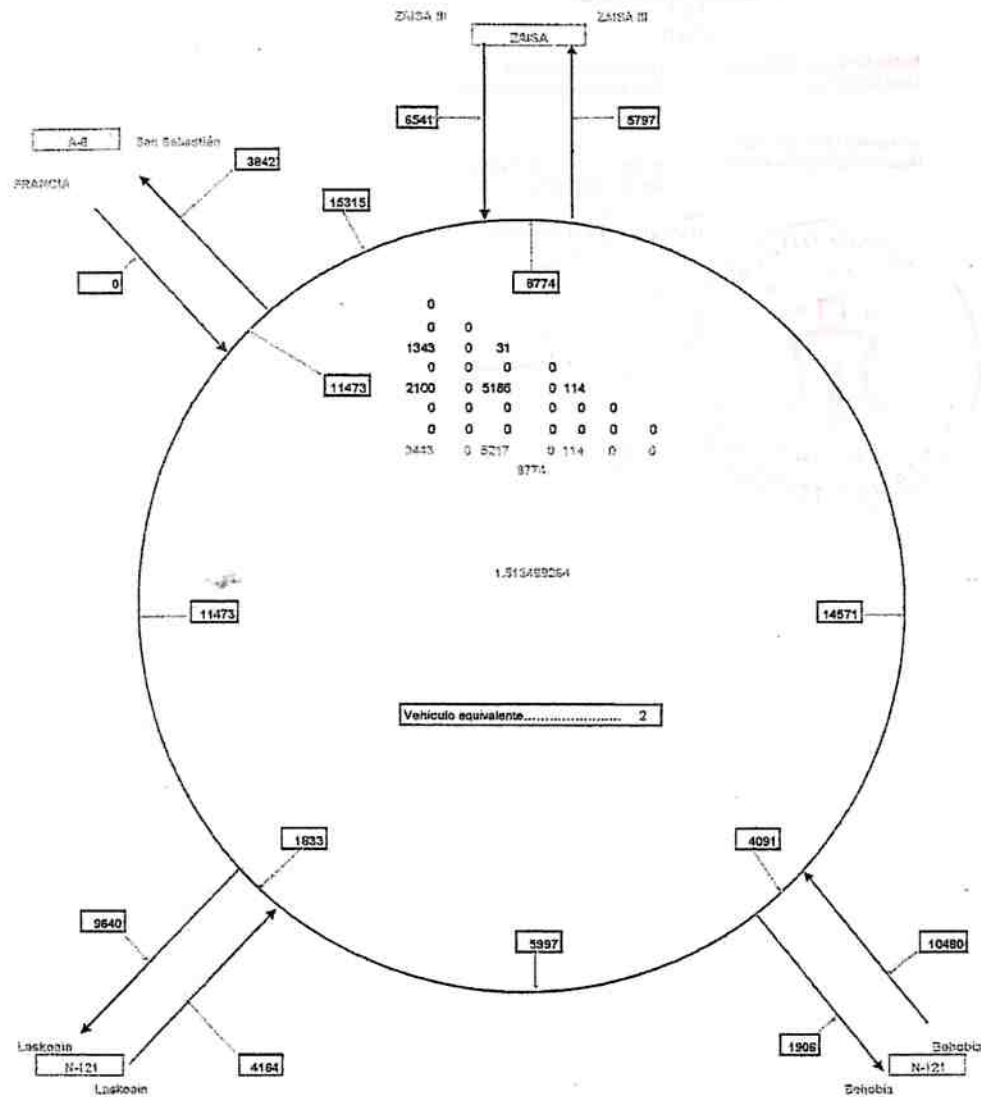


Fdo.: Alvaro Arrieta Bakaikoa
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 8.044

GLORIETA DE MENDIPE

Conexión directa Laskoain a Behobia
Con salida directa de ZAISA a la A-8

DISTRIBUCIÓN DE CIRCULACIONES EN LA ROTONDA
EN EL MOMENTO DE LA TOMA DE DATOS



NOTA:
Las cifras corresponden a la IMD actual.
Para obtener la IMD se deben multiplicar
por el coeficiente de "Puntuación" que
se aplica.



DOCUMENTO
"2. ORDENANZAS REGULADORAS Y FICHAS URBANÍSTICAS"

DOCUMENTO

"2. ORDENANZAS REGULADORAS Y FICHAS URBANÍSTICAS"

ÍNDICE

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Artículo 1.- Ámbito de aplicación.
- Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3.- Marco normativo.
- Artículo 4.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.
- Artículo 5.- Terminología de conceptos.

TÍTULO II: RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

- Artículo 6.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.
- Artículo 7.- Sistematización de las "Zonas de Uso pormenorizado".

TÍTULO III: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

- Artículo 8.- Régimen General.
- Artículo 9.- Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 10.- Condiciones de gestión y ejecución urbanística.
- Artículo 11.- Edificios, construcciones e instalaciones declarados "fuera de ordenación".
- Artículo 12.- Condiciones de parcelación.
- Artículo 13.- Condiciones de determinación y ejecución de las obras de urbanización.
- Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 15.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.
- Artículo 16.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.
- Artículo 17.- Estudios de Detalle.

TÍTULO IV: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

- Artículo 18.- Criterios generales.
- Artículo 19.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.
- Artículo 20.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.
- Artículo 21.- Condiciones de uso.
- Artículo 22.- Régimen de propiedad.

TÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

- Artículo 23.- Superficies de las parcelas.
- Artículo 24.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Artículo 25.- Condiciones de Edificación.

Artículo 26.- Condiciones de Uso.

Artículo 27.- Condiciones de Parcelación.

Artículo 28.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Artículo 29.- Régimen de propiedad. Servidumbres de uso público en superficie.

Artículo 30.- Fichas Urbanísticas.

TÍTULO VI: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PARCELA TERCIARIA (GASOLINERA).

Artículo 31.- Superficie de la parcela.

Artículo 32.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Artículo 33.- Condiciones de Edificación.

Artículo 34.- Condiciones de Uso.

Artículo 35.- Condiciones de Parcelación.

Artículo 36.- Condiciones de elaboración del proyecto de reordenación y ejecución del mismo.

Artículo 37.- Régimen de propiedad. Servidumbres.

Artículo 38.- Ficha Urbanística.

TÍTULO VII: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA.

Artículo 39.- Superficie de la parcela.

Artículo 40.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Artículo 41.- Condiciones de Edificación.

Artículo 42.- Condiciones de Uso.

Artículo 43.- Condiciones de Parcelación.

Artículo 44.- Condiciones de elaboración del proyecto de edificación y ejecución del mismo.

Artículo 45.- Régimen de propiedad.

Artículo 46.- Documento de planeamiento y Ficha Urbanística.

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas resultan de aplicación, una vez su entrada en vigor, en la totalidad del territorio conformado por el denominado ámbito "MENDIPE (8.3.05)", objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior.

El referido ámbito "Mendipe (8.3.05)" está establecido por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irun, aprobado con carácter definitivo el 13 de julio de 1999.

Su superficie, resultado de medición expresa para la elaboración del presente Plan Especial, es de 17.906,00 m².

Su delimitación gráfica queda recogida en los planos de este Proyecto, y especialmente en el plano "I.2 Estado actual. Topográfico y Delimitación del ámbito de actuación".

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior, juntamente con el texto íntegro de las Ordenanzas, conforme lo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Las mismas regirán hasta que sean derogadas y/o sustituidas por otras.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de estas Ordenanzas no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3.- Marco normativo.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun y, de forma específica, la Norma Particular para el ámbito "Mendipe (8.3.05)" incluida en el mencionado documento, constituyen el marco normativo para el desarrollo y ejecución del presente Proyecto.

Artículo 4.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.

El presente Plan Especial de Reforma Interior está constituido por los siguientes documentos.

- Documento "1. Memoria".
- Documento "2. Ordenanzas Reguladoras y Fichas Urbanísticas".
- Documento "3. Plan de Etapas".
- Documento "4. Estudio Económico-Financiero".
- Documento "5. Planos".

Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los documentos "2. Ordenanzas Reguladoras y Fichas Urbanísticas", "3. Plan de Etapas" y los planos expresamente definidos en el apartado "II. Planos de Ordenación" del documento "5. Planos", los que poseen,

específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por lo tanto, la misma se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los anteriormente citados, serán aquellos los que prevalezcan sobre éstos.

Si se advirtieran discrepancias o discordancias respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos elaborados a una escala mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de éstos últimos.

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, resultarán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los siguientes documentos: "5.II.- Planos de Ordenación", "2. Ordenanzas Reguladoras y Fichas Urbanísticas", "Cuadros de características generales de la ordenación" de la "Memoria", y parte general de la misma, por este orden.

Artículo 5.- Terminología de conceptos.

Los conceptos empleados en las presentes Ordenanzas Reguladoras se entenderán e interpretarán conforme a las pautas y criterios fijados en las Normas Urbanísticas y demás determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Irun vigente.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en el "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irun" y, de forma específica, la Norma Particular para el ámbito "Mendipe (8.3.05)" incluida en el mencionado documento, constituyen el marco normativo del presente Proyecto.

TÍTULO II: RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 6.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Proyecto, concretamente grafadas en el plano "II.4 Zonificación pormenorizada".

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, y concretamente en los capítulos "1.1. Usos urbanísticos" y "1.3. Calificación Pormenorizada" del Título Primero de la Normativa General contenida en el referido documento.

Artículo 7.- Sistematización de las "Zonas de Uso pormenorizado".

En desarrollo de las determinaciones referidas en el artículo anterior, en el ámbito territorial del presente Proyecto, se diferencian los siguientes tipos de zonas de uso pormenorizado:

- a.- **PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.**
 - a.1.- Parcelas de edificación Residencial Colectiva en Bloque (RB).
- b.- **PARCELA DE USO TERCIARIO.**
 - b.1.- Parcela Terciaria de Gasolinera (TG).

- c.- PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
- c.1.- Parcela de Equipamiento comunitario (E).
- d.- SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIAS.
- d.1.- Viario Urbano Local (VL).
- d.2.- Viario Aparcamiento (VP).
- e.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- e.1.- Jardines Urbanos (LJ).
- e.2.- Espacios Libres Peatonales (LL).

El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas de aplicación general contenidas en el "Título Primero. Calificación del Suelo" del "Documento D. Normas Urbanísticas" del Plan General vigente; y, por otro, en las incluidas como complemento y particularización de aquellas, en las Ordenanzas Particulares para las parcelas edificables del presente documento.

TÍTULO III: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 8.- Régimen General.

El desarrollo y ejecución del presente Plan Especial de Reforma Interior se ajustará a todos los efectos -asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.-, además de a lo dispuesto en el mismo, al régimen establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun con carácter general, en el "Título Segundo. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución del Planeamiento" del "Documento D. Normas Urbanísticas".

Artículo 9.- Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.

El ámbito "Mendipe (8.3.05)", a los efectos de la asignación del aprovechamiento urbanístico, constituye el Área de Reparto "ARDE 8.3.05", conforme a lo establecido en el vigente Plan General.

El aprovechamiento tipo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Irun para dicho Área de Reparto es de 0,862 m²utc/m² (RB).

Dada la perfecta identificación y coincidencia del referido Área de Reparto y la única Unidad de Ejecución que se delimita en el presente Proyecto, corresponderá al conjunto de propietarios de los terrenos computables de la Unidad de Ejecución la atribución del 90% del aprovechamiento homogeneizado, de carácter lucrativo, ordenado en el ámbito. El restante 10% será de adjudicación, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Irun, ello, sin perjuicio de lo que, en el contexto legal vigente y a esos efectos, establezca el Proyecto de Compensación a elaborar y tramitar.

Artículo 10.- Condiciones de gestión y ejecución urbanística.

Para el desarrollo y ejecución del ámbito territorial del presente Proyecto se define y delimita, en plena coincidencia con la totalidad del mismo, una única "Unidad de Ejecución".

El sistema de actuación fijado para su desarrollo y ejecución urbanística es el denominado "Sistema de Compensación", expresamente regulado en la vigente legislación urbanística aplicable.

Artículo 11.- Edificios, construcciones e instalaciones declarados "fuera de ordenación".

Se declaran fuera de ordenación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Dichos edificios, construcciones e instalaciones quedan expresamente grafiadas en el plano "II.7.1 Condiciones de gestión y ejecución. Condiciones de la edificación existente".

Artículo 12.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano "II.4 Zonificación pormenorizada".

Las denominadas parcelas "RB-1", "RB-2", "RB-3" y "TG" resultantes de la zonificación pormenorizada contenida en el presente Proyecto, y expresamente delimitadas por el mismo, tendrán la consideración de parcelas edificables diferenciadas y serán indivisibles a estos efectos. Es decir, todas ellas tienen el carácter de parcela mínima e indivisible a efectos urbanísticos.

Artículo 13.- Condiciones de determinación, ejecución y financiación de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización previstas en el ámbito del presente Plan Especial serán objeto de un único Proyecto de Urbanización, que abarcará la totalidad del ámbito de actuación del mismo.

El referido Proyecto de Urbanización deberá atender las normas y criterios que, para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras y servicios, se establecen en el presente Proyecto, así como a las pautas e indicaciones que dicten los Servicios Técnicos Municipales.

A ese respecto, además de los documentos, contenido y especificaciones exigidos por la legislación urbanística aplicable, el Proyecto de Urbanización general contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de las redes de servicios correspondientes. Asimismo, formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significativos de la ordenación.

En el supuesto de que la rotonda prevista en Thalamas Labandibar en la N-1 no esté ejecutada en el momento de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución "Mendipec" se procederá a la ejecución de la solución viaria de carácter provisional proyectada en el presente Plan Especial, corriendo su financiación a cargo de la referida Unidad de Ejecución. La financiación y ejecución de las posteriores obras de urbanización correspondientes a la red viaria definitiva, una vez ejecutada la referida rotonda, correrán a cargo del Ayuntamiento de Irún.

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización "general" del ámbito de la Unidad de Ejecución "Mendipec" se ajustarán a lo establecido en el Documento "4. Estudio Económico-financiero" del presente Plan Especial.

Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el vigente Plan General, en su documento de "Normas Urbanísticas Generales".

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de uso "residencial" se ajustará a los plazos establecidos en el Documento "3. Plan de etapas" de este Plan Especial de Reforma Interior.

La elaboración de los proyectos de edificación y/o reordenación y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios.

- a.- Unidades de edificación "1", "2" y "3": se elaborará un único proyecto de edificación (básico y ejecución) para cada una de las referidas unidades.

Para el caso de la unidad de edificación "1", y dada la existencia de una edificación de planta baja que queda consolidada, sobre la que se proyecta la ejecución de nuevo aprovechamiento, -es decir, se trata de una ampliación sobre una edificación consolidada-, se redactará un único proyecto, que recoja la parte existente consolidada.

- b.- Unidad de reordenación "4": se elaborará un único proyecto de reordenación y/o reedificación para el conjunto de toda la parcela, con atención especial a la conexión de la misma con el nuevo viario colindante, fuera del ámbito.

En todo caso, la ejecución de las edificaciones se ajustará a los plazos establecidos en el Documento "3. Plan de Etapas".

Artículo 15.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones previstas estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el Documento "3. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

Artículo 16.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.

Será objeto de cesión al Ayuntamiento de Irun la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

El régimen y la naturaleza de dichos terrenos y bienes serán, en cada uno de los casos, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación aplicable, resulten del destino y uso al que se adscriben, bien en este Proyecto, bien en el futuro.

Artículo 17.- Estudios de Detalle.

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de modificar la configuración física de las edificaciones dentro de cada una de las parcelas.

Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes y la ordenación superficial de los espacios públicos y de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de

ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo con lo establecido en el presente Plan Especial.

Al modificar y/o reajustar las alineaciones previstas o la configuración física de las edificaciones y la urbanización, los Estudios de Detalle podrán introducir modificaciones puntuales o complementar la zonificación o calificación pormenorizada establecida en el presente Proyecto, con las limitaciones establecidas en el artículo 2.3.2 "Planeamiento en Suelo Urbano", apartado 2 "Estudios de Detalle", de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

TÍTULO IV: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

Artículo 18.- Criterios generales.

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas ordenadas para las nuevas edificaciones en el ámbito del Plan Especial, así como la construcción consolidada sobre la que se proyecta su ampliación, se ajustarán en cuanto al régimen de edificación y uso aplicables, a las siguientes determinaciones:

- a.- Régimen básico de Edificación y Uso definido para las parcelas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, contenido en el Título Cuarto "Ordenanzas Reguladoras de las Zonas de Uso Pormenorizado" de sus Normas Urbanísticas.
- b.- Normativa Particular del Ámbito "MENDIPE (8.3.05)" contenida en el mismo documento de Plan General.
- c.- Determinaciones particulares aplicables a cada una de las parcelas edificables contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso, de los Títulos "V", "VI" y "VII" del presente Documento.

Artículo 19.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.

El presente Plan Especial, en las Ordenanzas Particulares correspondientes, prevé para cada una de las parcelas y cada una de las unidades de edificación y/o reordenación establecidas, una asignación de aprovechamiento y unas determinadas regulaciones de la forma de las edificaciones.

El ajuste entre la forma de las edificaciones y el aprovechamiento asignado se resolverá a través de la solución de alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, y de la forma volumétrica adoptada, reflejada de forma gráfica en las Fichas Urbanísticas elaboradas para cada una de ellas.

Respecto de la Unidad de reordenación "4" se presentará un único proyecto de reordenación y/o reedificación para la totalidad de la parcela, en el que se prestará especial atención a la conexión de la misma con la infraestructura viaria con la que limita, a partir de la solución gráfica planteada en el presente Proyecto, que tendrá el carácter de "esquema director" de la futura reordenación.

Artículo 20.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.

Alineaciones: Las alineaciones de la edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular correspondiente. Se definen dos tipos diferentes de alineaciones:

- Alineaciones obligatorias: la fachada de cada edificación deberá disponerse obligatoriamente sobre ellas; aplicándose a partir de esa referencia las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.
- Alineaciones máximas: la fachada podrá retirarse de ellas.

Dichas alineaciones no recogen las alineaciones correspondientes a los vuelos abiertos, que expresamente se autorizan, conforme a las fichas gráficas del presente documento.

Perfil y altura de las edificaciones: El perfil y la altura de las edificaciones se ajustarán a las condiciones particulares establecidas para cada parcela en la Ordenanza Particular correspondiente del presente Documento.

Vuelos, retranqueos y cornisas en las edificaciones: Los vuelos se regularán de acuerdo a las determinaciones, en cuanto a número y superficie desarrollada, a las determinaciones específicas para cada tipo de parcela en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

El retranqueo de la planta de ático será, como mínimo, de 2,00 m. desde la línea de fachada, no admitiéndose la cubrición o cerramiento de las terrazas corridas resultantes.

La cornisa general de la edificación será como mínimo de 1,00 m; siendo la cornisa computable a la planta de ático de 0,60 m..

Cubiertas de las edificaciones: Como norma general, las cubiertas se resolverán con soluciones planas y/o a dos aguas.

En el caso de los cuerpos singulares de la unidad de edificación "1" se podrán adoptar una solución de cubierta más abierta, pudiéndose habilitarse para soluciones de cubierta plana una terraza transitable.

Artículo 21.- Condiciones de uso.

Como norma general, las condiciones de uso serán las establecidas desde el planeamiento general vigente.

En las parcelas de uso residencial, el número máximo de viviendas y demás determinaciones son las establecidas en las Ordenanzas Particulares del presente Documento.

Artículo 22.- Régimen de propiedad.

Las parcelas definidas "RB-1", "RB-2", "RB-3" y "TG" serán de adjudicación privada a favor de los titulares de los derechos de adjudicación del aprovechamiento ordenado en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Mendipe".

TÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

Artículo 23.- Superficies de las parcelas.

Las superficies de las parcelas residenciales ordenadas son las siguientes:

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| .- Parcela "RB-1": | 1.784,57 m ² . |
| .- Parcela "RB-2": | 2.162,93 m ² . |
| .- Parcela "RB-3": | 630,00 m ² . |

Artículo 24.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Residencial colectiva en bloque (RB), para la totalidad de las parcelas ordenadas de carácter residencial.

Artículo 25.- Condiciones de Edificación.

A.- Aprovechamiento edificatorio (sobre rasante).

El aprovechamiento ordenado sobre rasante para cada una de las parcelas de calificación residencial tiene el carácter de máximo, y se concreta, -sin incluir el aprovechamiento correspondiente a los vuelos abiertos permitidos por el planeamiento en cada una de las edificaciones previstas-, para cada una de las parcelas en:

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| .- Parcela "RB-1": | 3.915,33 m ² (t). |
| .- Parcela "RB-2": | 7.516,56 m ² (t). |
| .- Parcela "RB-3": | 3.052,24 m ² (t). |

Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Norma Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada, dentro de las condiciones de edificación establecidas.

En las parcelas "RB-2" y "RB-3" se dispondrán jardines privados en las viviendas de planta baja con frente a la Avda. de Endarlaza, así como en la zona de paso entre las dos edificaciones con uso de vivienda en planta baja.

B.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

- .- Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las zonas "Residencial colectiva en bloque (RB)" en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de las Fichas Urbanísticas de la presente Ordenanza Particular.

- .- Perfil de la edificación: El definido gráficamente para cada parcela en la Ficha Urbanística correspondiente para cada una de las parcelas ordenadas.

- .- Altura de la edificación: La regulada de forma gráfica para cada una de las parcelas en su correspondiente Ficha Urbanística.

- .- Sótanos: Dos plantas de sótano.

Cada una de las parcelas residenciales ordenadas dispondrá de un único acceso rodado a las plantas de sótano previstas para usos auxiliares, -garaje y anejos-, al de vivienda.

- .- Alineaciones: Las reguladas en las Fichas Urbanísticas de cada parcela y en el plano "II.3 Definición geométrica de la ordenación".
- .- Vuelos: Los regulados de forma gráfica para cada parcela en su correspondiente Ficha Urbanística.

Artículo 26.- Condiciones de Uso.

A.- Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las zonas "Residencial colectiva en bloque (RB)" en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

B.- Número máximo de viviendas y régimen de promoción.

- | | | |
|--------------------|---------|---------------------|
| .- Parcela "RB-1": | 24 viv. | Promoción libre. |
| .- Parcela "RB-2": | 62 viv. | Promoción libre. |
| .- Parcela "RB-3": | 32 viv. | Protección oficial. |

C.- Plazas de aparcamiento.

Se ordenan un total de 6.718,08 m²(t) bajo rasante, con un uso auxiliar al residencial, -garajes y anejos a las viviendas-, siendo su distribución y número de plazas de aparcamiento o garaje por parcela, la siguiente:

- | | | |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------|
| .- Parcela "RB-1": | 1.528,24 m ² (t). | 45 plazas de aparcamiento. |
| .- Parcela "RB-2": | 4.127,84 m ² (t). | 104 plazas de aparcamiento. |
| .- Parcela "RB-3": | 1.062,00 m ² (t). | 32 plazas de aparcamiento. |

Artículo 27.- Condiciones de Parcelación.

Las parcelas "RB-1", "RB-2" y "RB-3" tienen la condición de parcela mínima e indivisible a efectos urbanísticos.

En los cuadros que forman parte de las Fichas Urbanísticas de cada parcela se desglosan los aprovechamientos de cada una de las parcelas citadas.

Artículo 28.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las edificaciones previstas en las parcelas "RB-1", "RB-2" y "RB-3" serán objeto de un único proyecto básico de edificación, para cada una de ellas, y de una licencia municipal, también única para cada parcela.

Las solicitudes de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, una vez aprobados los proyectos de Urbanización y Compensación de la única Unidad de Ejecución delimitada.

La concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las correspondientes obligaciones de urbanización.

En todo caso, deberá estar completamente terminada la urbanización de los espacios edificados bajo rasante, con servidumbre de uso público en superficie.

Artículo 29.- Régimen de propiedad. Servidumbres de uso público en superficie.

Las tres parcelas ordenadas, -"RB-1", "RB-2" y "RB-3"-, se adscriben al régimen de dominio y uso privado.

En la parcela "RB-2" se constituyen servidumbres de uso público en superficie sobre rasante, en los espacios de paso existentes entre las edificaciones, así como en el espacio libre que da frente a la nueva plaza central ordenada, contruidos bajo rasante.

La delimitación y superficies de dichos espacios gravados con servidumbre de uso público quedan recogidas en la Ficha Urbanística correspondiente a dicha parcela.

El Proyecto de Compensación definirá y constituirá, tanto literaria como gráficamente, dichas servidumbres de uso público en superficie.

Artículo 30.- Fichas Urbanísticas.

Cada una de las parcelas ordenadas responderá a las Fichas Urbanísticas elaboradas expresamente.

Estas Fichas Urbanísticas están compuestas por la siguiente documentación:

- 1.- Cuadro de características de la ordenación.
- 2.- Documentación gráfica.

FICHA URBANÍSTICA: PARCELA "RB-1".

1.- Cuadro de características de la ordenación.

PARCELA "RB-1".		Superficie de parcela:			1.784,57 m².
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante					1.691,10 m².
PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA			[m²(t)]
		Computable	No computable	Total	
Sótano 1º	Garaje y anejos	--	1.528,24	1.528,24	
Planta baja	Comercial	1.691,10	--	1.691,10	
Plantas 1ª	Comercial/Terciario	1.011,12	--	1.011,12	
	Residencial	404,37	--	404,37	
Plantas altas	Residencial	808,74	--	808,74	
Total		3.915,33	1.528,24	5.443,57	

Número máximo de viviendas: 24 unidades.

Dotación de aparcamientos: 51 plazas.

Régimen de promoción: Libre.

2.- Documentación gráfica.

FICHA URBANÍSTICA: PARCELA "RB-2".

1.- Cuadro de características de la ordenación.

PARCELA "RB-2".		Superficie de parcela:			2.162,93 m².
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante					1.593,00 m².
PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA			[m²(t)]
		Computable	No computable	Total	
Sótano 2º	Garaje y anejos	--	2.063,92	2.063,92	
Sótano 1º	Garaje y anejos	--	2.063,92	2.063,92	
Planta baja	Comercial	1.062,00	--	1.062,00	
	Residencial	531,00	--	531,00	
Plantas altas	Residencial	4.920,45	--	4.920,45	
Planta bajo cubierta	Residencial	1.003,11	--	1.003,11	
Total		7.516,56	4.127,84	11.644,44	

Número máximo de viviendas: 62 unidades.

Dotación de aparcamientos: 104 plazas.

Régimen de promoción: Libre.

2.- Documentación gráfica.

FICHA URBANÍSTICA: PARCELA "RB-3".

1.- Cuadro de características de la ordenación.

PARCELA "RB-3".		Superficie de parcela:			630,00 m².
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante					531,00 m².
PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA			[m²(t)]
		Computable	No computable	Total	
Sótano 2º	Garaje y anejos	--	531,00	531,00	
Sótano 1º	Garaje y anejos	--	531,00	531,00	
Planta baja	Residencial	531,00	--	531,00	
Plantas altas	Residencial	2.186,87	--	2.186,87	
Planta bajo cubierta	Residencial	334,37	--	334,37	
Total		3.052,24	1.062,00	4.114,24	

Número máximo de viviendas: 32 unidades.

Dotación de aparcamientos: 32 plazas.

Régimen de promoción: Protección Oficial.

2.- Documentación gráfica.

TÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PARCELA TERCIARIA (GASOLINERA).

Artículo 31.- Superficie de la parcela.

La superficie de la parcela terciaria "TG" destinada al uso de gasolinera es 5.732,52 m².

Artículo 32.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Parcela de Usos Terciarios Diversos: gasolinera.

Artículo 33.- Condiciones de Edificación.

A.- Aprovechamiento edificatorio (sobre rasante).

El aprovechamiento máximo ordenado sobre rasante para dicha parcela es de 500,00 m²(t).

Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Norma Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada, dentro de las condiciones de edificación establecidas.

B.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

- Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las zonas "Terciaria (TG)" en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la Ficha Urbanística de la presente Ordenanza Particular.

La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas para la parcela en el plano "II.3 Definición geométrica de la ordenación" y en la documentación gráfica de la Ficha Urbanística que forma parte de las presentes Ordenanzas.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio expresado. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la solución de alineaciones en plantas, baja y alta, adoptada.

- Perfil máximo de la edificación: Planta baja y una planta alta.
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m.
- Alineaciones: Las reguladas en la Ficha Urbanística y en el Plano "II.3 Definición geométrica de la ordenación".
- Vuelos: Se autorizará el diseño y la ejecución de una marquesina que cubra los elementos y surtidores de abastecimiento de combustible, al objeto de proteger a los usuarios de las inclemencias del tiempo.

C.- Condiciones reguladoras en la ordenación de la parcela.

Se tratará el borde la parcela, tanto en su encuentro con la zona residencial como en el borde con la calzada rodada (glorieta, N-I y N-121-A) con un espacio libre verde separador de usos.

Este espacio verde respetará las siguientes distancias mínimas:

1. En su encuentro con la zona residencial, desde el borde del espacio libre público, un ancho mínimo de 4,50 m..
2. En su encuentro con el viario rodado:
 - a. desde el borde de calzada de la glorieta, un ancho mínimo de 7,00 m.;
 - b. desde el borde de calzada de la N-I, un ancho mínimo de 10 m., y desde la N-121-A, un mínimo de 7,00 m..

El arbolado de este espacio verde tendrá suficiente porte como para garantizar el apantallamiento pretendido.

El viario público no resultará afectado por la afluencia de vehículos al sitio, la nueva ordenación de los accesos y disposición de la gasolinera habrá de garantizar que no se produzcan retenciones en la circulación del viario público del que se accede. Así la dimensión de la parcela será proporcional a su capacidad de servicio: los vehículos deberán esperar el repostaje dentro del propio recinto de la gasolinera.

Junto al Proyecto de Reordenación de la nueva parcela de gasolinera se adjuntará como Anexo un Proyecto de Obras de Urbanización Complementarias que defina el cierre y tratamiento de la parcela de gasolinera hasta su encuentro con la calzada y con el espacio libre público, la dimensión de los accesos y la capacidad de servicio y suministro de la nueva Estación de Servicio.

Artículo 34.- Condiciones de Uso.

A.- Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las zonas "Usos Terciarios. Parcelas de Usos Terciarios Diversos (gasolinera, TG)" en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

B.- Espacios de carga y descarga.

La actividad de gasolinera dispondrá en el interior de la parcela adscrita a la misma, dentro de los espacios no edificados anejos, de titularidad privada, de una zona de carga y repostaje, con acceso que permita la entrada y salida de camiones de combustible sin maniobras en la vía pública.

A estos efectos, la ubicación de los tanques de combustible se realizará en las zonas de la parcela que presenten mayores distancias de separación respecto de los usos residenciales ordenados en el ámbito, y con la suficientes garantías de visibilidad para el normal funcionamiento de los tráficos rodados a desarrollar en el sistema viario colindante.

C.- Dotación de aparcamientos.

Se ordenan, de forma orientativa, un total de 28 plazas de aparcamiento en superficie dentro de la parcela; superior a la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1,0 plz/100 m²(t) regulada en el artículo 3.8.2.3. de la normativa urbanística del vigente planeamiento general. En todo caso el proyecto de reordenación y/o reedificación a redactar deberá cumplimentar la referida dotación mínima.

Artículo 35.- Condiciones de Parcelación.

La parcela "TG" tiene la condición de parcela mínima e indivisible a efectos urbanísticos.

Artículo 36.- Condiciones de elaboración del proyecto de reordenación y ejecución del mismo.

Será objeto de un único proyecto básico de reordenación y/o reedificación, la reordenación y sustitución de la totalidad de las edificaciones vinculadas al uso de estación de servicio y hostelería previsto en la parcela "TG", y de una licencia municipal, también única.

La solicitud de licencia de reordenación y reedificación se deberá formular, en todo caso, una vez aprobados los proyectos de Urbanización y Compensación de la única Unidad de Ejecución delimitada.

La concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "3. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

En todo caso, deberá atender a la definitiva y completa urbanización del sistema viario y glorieta colindantes.

Artículo 37.- Régimen de propiedad. Servidumbres.

La parcela ordenada "TG" se adscribe al régimen de dominio y uso privado, sin que se constituyan servidumbres que limiten ese régimen.

Artículo 38.- Ficha Urbanística.

La parcela ordenada responderá a la Ficha Urbanística elaborada expresamente.

Esta Ficha Urbanística está compuesta por la siguiente documentación:

- 1.- Cuadro de características de la ordenación.
- 2.- Documentación gráfica.

FICHA URBANÍSTICA: PARCELA "TG".

1.- Cuadro de características de la ordenación.

PARCELA "TG".		Superficie de parcela: 5.732,52 m².		
.- Superficie máxima ocupada en planta sobre rasante		351,00 m².		
PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²(t)]		
		Computable	No computable	Total
Planta baja	Terciario (Gasolinera)	500,00	--	500,00
Planta primera				
Total		500,00	--	500,00

Dotación de aparcamientos: 28 plazas en superficie, con carácter orientativo.

En todo caso, se deberá cumplir la dotación mínima de 1,0 plz/100 m²(t).

2.- Documentación gráfica.

TÍTULO VII: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA.

Artículo 39.- Superficie de la parcela.

La superficie de la parcela "E", de equipamiento comunitario es 170,18 m².

Artículo 40.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Parcela de Equipamiento comunitario.

Artículo 41.- Condiciones de Edificación.

A.- Aprovechamiento edificatorio (sobre rasante).

El aprovechamiento máximo es de 300,00 m²(t), superficie que deberá ser en todo caso ejecutada de forma conjunta con la resultante del equipamiento definido en el ámbito colindante de Lastaola Postetxea.

A estos efectos el Ayuntamiento de Irun remitirá su régimen urbanístico al Plan Especial de Reforma Interior que desarrolla conjuntamente los ámbitos 8.3.03: Thalamas Labandibar – Behobia y 8.3.04 Lastaola Postetxea; o bien a la elaboración y tramitación de un Estudio de Detalle.

B.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

.- Condiciones generales: Las condiciones de edificación para esta parcela no quedan definidas en el presente Proyecto, remitiéndose las mismas a los documentos urbanísticos referidos con anterioridad, a elaborar y tramitar, de forma previa a la edificación de la misma.

Artículo 42.- Condiciones de Uso.

La efectiva asignación de la parcela de equipamiento comunitario de carácter público a usos y actividades dotacionales concretas corresponderá al Ayuntamiento de Irun, en atención a sus previsiones, programas y necesidades.

A.- Condiciones generales.

No obstante, las condiciones de uso de la edificación se ajustarán, una vez decidida la actividad dotacional correspondiente, a las determinaciones generales establecidas para las "Parcelas de Equipamiento Comunitario" en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establezcan en el correspondiente documento urbanístico.

Artículo 43.- Condiciones de Parcelación.

La parcela "E" tiene la condición de parcela mínima e indivisible a efectos urbanísticos.

En todo caso, dada la colindancia de la parcela "E" de equipamiento público ordenada con el ámbito "Lastaola Postetxea (8.3.04)", ésta y la parcela resultante de dicha ordenación podrán

ser objeto de agrupación, al objeto de posibilitar la implantación de una actividad dotacional requeridora de mayor superficie.

Artículo 44.- Condiciones de elaboración del proyecto de edificación y ejecución del mismo.

El desarrollo edificatorio y ejecución de la parcela definida, -en su caso, tras la correspondiente agrupación con otra parcela colindante destinada a ese mismo uso de equipamiento comunitario de carácter público-, deberá ser objeto de un único proyecto básico de edificación, y de una licencia municipal también única.

En todo caso se deberá prestar especial atención a las obras complementarias de urbanización interna de la parcela delimitada.

La licencia de edificación se deberá conceder, en todo caso, una vez aprobados los correspondientes Proyectos de Urbanización y Equidistribución de los ámbitos urbanísticos afectados.

La concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "3. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

Artículo 45.- Régimen de propiedad.

La parcela de equipamiento comunitario "E" se adscribe al régimen de dominio y uso público, titularidad del Ayuntamiento de Irun.

Artículo 46.- Documento de planeamiento y Ficha Urbanística.

El desarrollo edificatorio de la parcela "E" requerirá la previa elaboración, tramitación y aprobación de Plan Especial y/o Estudio de Detalle que defina con la debida concreción las alineaciones, rasantes y volúmenes edificables correspondientes a la misma.

El referido documento de planeamiento contendrá un Ficha Urbanística que recoja gráficamente las determinaciones aplicables a la misma.

Irun, 25 de enero de 2007.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.
Geógrafa.

DOCUMENTO

"3. PLAN DE ETAPAS"

ÍNDICE

- 1.- Condiciones generales de gestión y ejecución.
- 2.- Programa para la ejecución de la urbanización y la edificación.
- 3.- Condiciones reguladoras de la puesta en uso de las edificaciones e instalaciones.

1.- CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Independientemente de que será el Programa de Actuación Urbanizadora el documento urbanístico competente para la definición de la unidad o unidades de ejecución (Ley 2/2006), desde el presente Plan Especial de Reforma Interior se propone que la totalidad del ámbito "Mendipe" constituya una única Unidad de Ejecución, debiendo redactarse un único Proyecto de Urbanización para la misma.

La ejecución material de la ordenación propuesta para el ámbito "Mendipe" (8.3.05) requiere la previa aprobación de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Compensación, iniciándose las obras una vez aprobados los mismos.

Así, el ámbito de urbanización es plenamente coincidente con el de la Unidad de Ejecución, quedando perfectamente delimitado en el plano "II.7.2 Condiciones de gestión y ejecución. Delimitación de la Unidad de Ejecución" del presente Proyecto.

En el ámbito de la Unidad de Ejecución podrá simultanearse la ejecución de las obras de urbanización y la de las obras de edificación; siempre ésta última, una vez se haya ejecutado la urbanización básica -redes de infraestructuras y viario-.

1.1.- Obligaciones de urbanización de la Unidad de Ejecución.

Corresponde al conjunto de propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución sufragar la totalidad de los costes derivados de las cargas de urbanización del ámbito.

Cabe la posibilidad de que al inicio de la ejecución de la urbanización prevista para el presente ámbito no esté ejecutada la rotonda prevista en Thalamas Labandibar, en la N-I, en cuyo caso resultará necesario ejecutar la solución viaria de carácter provisional definida en este Proyecto. En dicho caso corresponderá al conjunto de propietarios adjudicatarios de aprovechamiento de carácter lucrativo en la Unidad de Ejecución sufragar los costes derivados de dicha solución viaria provisional, correspondiendo al Ayuntamiento de Irun la posterior ejecución y financiación de las obras de urbanización necesarias para alcanzar la solución viaria definitiva.

Esquemáticamente las referidas cargas de urbanización son las siguientes:

- a.- La totalidad de los costes relativos a la ejecución de las obras de urbanización del ámbito.
- b.- Las indemnizaciones correspondientes, en concepto de edificaciones a derribar, derechos a extinguir, etc., así como cualquier otro concepto susceptible de indemnización de conformidad con la legislación urbanística aplicable.
- c.- Los honorarios de elaboración de los necesarios proyectos urbanísticos, -Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación, etc.-, así como de cualquier otro estudio que resulte de necesaria realización (levantamiento topográfico, parcelario, geotécnico, etc.).

1.2.- Obligaciones de urbanización asignadas a las parcelas privadas.

Con anterioridad o simultáneamente a la construcción de cada edificación, deberá quedar garantizada la realización de la urbanización necesaria para dotar de acceso y

de los servicios necesarios de cada parcela en las condiciones que determine el Proyecto de Urbanización.

Además de las obligaciones particulares respecto de la urbanización general asignadas a cada una de las parcelas de adjudicación privada, para poder otorgarles las preceptivas licencias de edificación, deberán presentar, en el caso de que así fuese necesario, el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria junto con el Proyecto de Edificación y/o Reordenación.

2.- PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

Independientemente de que sea el Programa de Actuación Urbanizadora el documento urbanístico competente para la programación y definición completa del sistema de actuación de la unidad o unidades de ejecución (Ley 2/2006), el presente Plan de Etapas propone, para el desarrollo del ámbito en su totalidad, un plazo global de ejecución de seis años, a contar desde la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y gestión, que resulta de la consideración de la consecución de las siguientes acciones y plazos para las actuaciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar:

A.- Trámites preparatorios.

a.- Tramitación del Plan Especial de Reforma Interior.

b.- Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización. Dada la estructura de la propiedad del suelo, el inicio de la elaboración del mismo puede llevarse a cabo una vez recaída la aprobación inicial del presente Plan Especial de Reforma Interior y, en consecuencia, se cuente con un primer refrendo de las soluciones de ordenación propuestas. No obstante, su presentación ante el Ayuntamiento para su preceptiva tramitación ha de efectuarse una vez constituida la Junta de Compensación, y, en cualquier caso, en el plazo máximo de seis meses contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior.

c.- Redacción y tramitación de la totalidad de los documentos propios del Sistema de Compensación -Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación y Proyecto de Compensación-. Han de ser elaborados y presentados ante el Ayuntamiento para la referida tramitación en el plazo máximo de seis meses, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, debiendo formalizarse dentro de ese mismo plazo la constitución de la Junta de Compensación.

A estos efectos, resulta aconsejable que, una vez aprobado inicialmente el presente Plan Especial, y simultáneamente a su posterior tramitación, puedan iniciarse de forma inmediata los trámites necesarios para la constitución de la Junta de Compensación, cuya intervención resulta fundamental para el impulso y dirección general, del proceso de ejecución en general, y, de la formulación de los proyectos de Urbanización y Compensación, en particular.

B.- Urbanización.

Se establece un plazo máximo de seis meses, a contar desde la última aprobación definitiva de los documentos de ejecución, -Proyectos de Urbanización y/o Compensación-, para el comienzo de las obras de urbanización.

C.- Edificación.

Se define un total de tres Unidades de Edificación y una cuarta Unidad de Reordenación, que podrán desarrollarse de forma independiente.

Dichas unidades son las siguientes:

.- Unidad de Edificación "1":	Parcela "RB-1".
.- Unidad de Edificación "2":	Parcela "RB-2".
.- Unidad de Edificación "3":	Parcela "RB-3".
.- Unidad de Reordenación "4":	Parcela "TG".

Todas ellas podrán desarrollarse simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización. En todo caso, las licencias para la construcción de las nuevas edificaciones proyectadas serán solicitadas en el plazo máximo de 12 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

El desarrollo de la Unidad de Reordenación "4" correspondiente a la parcela "TG" (gasolinera) deberá atender de forma especial a las posibles afecciones al tránsito de vehículos en la Avenida de Endarlaza.

3.- CONDICIONES REGULADORAS DE LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Se exigirá en todos los casos la adecuada terminación del viario necesario para el acceso a las edificaciones y los espacios libres colindantes con éstas. Únicamente podrán quedar pendientes algunos acabados de jardinería y similares cuya ejecución pudiera ser conveniente rematar con posterioridad.

Serán de cuenta de los ejecutores del Plan Especial todas las instalaciones provisionales que fueran necesario realizar, así como el mantenimiento de la urbanización hasta la definitiva recepción por parte del Ayuntamiento de Irun.

Irun, 25 de enero de 2007.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.
Geógrafa.

DOCUMENTO

“4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO”

ÍNDICE

- 1.- Exigibilidad y objeto.
- 2.- Grado de precisión de sus determinaciones económicas.
- 3.- Contenido formal del Estudio.
- 4.- Determinación de las cargas de urbanización.
- 5.- Evaluación económica de la viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto.

1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO.

El artículo 23.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 establece que los Planes Especiales de Reforma Interior han de contener entre sus determinaciones y documentos la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Por su parte, el artículo 77.2.g) del Reglamento de Planeamiento dispone que el referido Plan Especial debe contar con un estudio económico-financiero, que deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 55 del citado Reglamento.

En consecuencia, el presente Plan Especial de Reforma Interior incorpora el presente Estudio Económico-Financiero, como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el planeamiento pormenorizado, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

El presente Estudio Económico-Financiero en el contexto del Plan Especial de Reforma Interior en el que se inserta ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización: los necesarios Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización, así como a las indemnizaciones en concepto de la extinción de los posibles derechos indemnizables, es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos, -los ya referidos Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación-, que cuantifican dichas partidas e indemnizaciones al detalle requerido.

El presente Proyecto, en su carácter de planeamiento de desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución del planeamiento.

3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

Por un lado, el presente Estudio y la evaluación económica de los costes de urbanización en el mismo contenida atiende a las determinaciones establecidas en el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento.

En ese sentido, los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser

adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Por otro, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el Plan Especial de Reforma Interior.

En el supuesto de que al inicio de la ejecución de la urbanización prevista para el presente ámbito no esté ejecutada la rotonda prevista en Thalamas Labandibar, en la N-1, se procederá por parte del conjunto de propietarios adjudicatarios de aprovechamiento de carácter lucrativo a la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la solución viaria de carácter provisional definida en este Proyecto. En dicho caso, posteriormente corresponderá al Ayuntamiento de Irun sufragar y ejecutar la solución viaria definitiva.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización a elaborar y redactar deberá contener las dos alternativas viarias propuestas.

4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a sistema viario y espacios libres de carácter público, así como el resto de conceptos que engloban las denominadas cargas de urbanización.

4.1.- Obras de urbanización.

Al objeto de alcanzar el mayor grado de ajuste con los costes reales de las obras de urbanización, se ha procedido al estudio y determinación desglosada de los distintos capítulos y partidas, actualizadas a enero de 2007, que componen las mismas:

* Movimiento de tierras y derribos:	106.018,54 euros.
* Hormigones y muros:	68.515,38 euros.
* Pavimentos de aceras y viales:	769.535,90 euros.
* Redes de infraestructuras:	
.- Red de abastecimiento de agua:	68.515,38 euros.
.- Red de saneamiento de aguas pluviales y fecales:	140.276,22 euros.
.- Red de electricidad:	70.318,42 euros.
.- Red de alumbrado público:	116.836,75 euros.
.- Red de telecomunicaciones:	40.388,02 euros.
.- Red de gas:	59.500,20 euros.
* Acondicionamiento de jardines:	49.042,58 euros.
* Mobiliario urbano:	27.406,15 euros.

*- Subtotal presupuesto ejecución material:	1.516.353,54 euros.
* Proyecto de Seguridad y Salud (2%):	30.327,56 euros.
* Programa control de calidad (1%):	15.163,52 euros.
* Gastos generales y beneficio industrial (19%):	288.107,17 euros.
* Total urbanización, ejecución por contrata:	1.849.951,62 euros.

4.2.- Otras cargas de urbanización.

En el desarrollo y ejecución del ámbito "Mendipe" han de tener la consideración de cargas de urbanización imputables a la única Unidad de Ejecución delimitada, entre otros, los siguientes conceptos:

4.2.1.- Indemnizaciones.

Los conceptos a indemnizar en el desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito "Mendipe" por el Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito Mendipe" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana e Irun, son, entre otros, las edificaciones, cobertizos e instalaciones declaradas fuera de ordenación, las posibles pérdidas de aprovechamiento patrimonializado respecto del resultante de la nueva ordenación, la extinción de posibles derechos de arrendamiento y otros derechos reales que pudieran existir sobre los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación del P.E.R.I., etc..

- Se estiman las mismas en la cifra alzada de:	200.000,00 euros.
--	-------------------

4.2.2.- Honorarios profesionales.

- Levantamiento topográfico:	6.000,00 euros.
- Estudio geotécnico:	10.000,00 euros.
- Plan Especial de Reforma Interior:	60.101,21 euros.
- Constitución de la Junta de Compensación, Estatutos y Bases de Actuación y Proyecto de Compensación:	90.151,82 euros.
- Proyecto de Urbanización y dirección de obras (7,5% s/o):	138.746,37 euros.
- Registro de la Propiedad:	30.000,00 euros.
- Subtotal:	334.999,40 euros.

4.3.- Total importe de las cargas de urbanización.

En consecuencia de los dos anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de 2.384.951,02 euros, de conformidad con el siguiente desglose:

* Obras de urbanización:	1.849.951,62 euros.
* Indemnizaciones:	200.000,00 euros.
* Honorarios profesionales por redacción de proyectos:	334.999,40 euros.
* Total:	2.384.951,02 euros.

5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.

La ordenación urbanística propuesta conlleva la ejecución de una serie de desarrollos, tanto edificatorios como de urbanización, estrechamente interrelacionados. De ahí que, a los efectos de evaluar su viabilidad económica resulte necesaria la evaluación de esa índole de los aprovechamientos previstos, así como la identificación de los costes de edificación y urbanización y demás indemnizaciones que dichos desarrollos requieren.

En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de cifras estimativas, pendientes de una mayor y progresiva concreción a través de los proyectos urbanísticos necesarios para su futura materialización: los Proyectos de Urbanización y de Compensación.

En lo que respecta a la nueva parcela "TG", terciaria de gasolinera, dado que la necesaria sustitución de las actuales edificación e instalaciones por otras nuevas que se adecuen a los accesos y "pinchazos" viarios previstos en la ordenación contenida en el presente Proyecto, se va a acometer a cargo de los actuales titulares de la actividad, a los efectos del presente Estudio Económico-Financiero resulta innecesaria la evaluación económica de dicha sustitución. No obstante, se incorpora el aprovechamiento edificatorio ordenado sobre la misma al presente Estudio, si bien se ha de recordar que el verdadero contenido económico de esa parcela reside en la actual actividad que sobre la misma puede seguir ejerciéndose.

Atendiendo a dichas circunstancias, la estimación económica del desarrollo de la Unidad de Ejecución, actualizada a enero de 2007, es la siguiente:

5.1.- Estimación del valor económico de los nuevos aprovechamientos lucrativos proyectados.

.- Valor estimado en venta de los nuevos aprovechamientos.

* 7.667,67 m ² (t) de vivienda de promoción libre:	17.252.257,50 euros.
* 3.052,24 m ² (t) de vivienda de protección oficial:	3.488.043,52 euros.
* 2.322,04 m ² (t) comercial/terciario de nueva construcción:	2.786.448,00 euros.
* 500,00 m ² (t) terciario/gasolinera:	750.000,00 euros.
* Total:	24.276.749,02 euros.

.- Valor estimado de los nuevos aprovechamientos atribuibles a los propietarios de los terrenos computables incluidos en el ámbito.

* 90%:	21.849.074,11 euros.
--------	----------------------

.- Coste de construcción estimado para los nuevos aprovechamientos.

* 7.667,67 m ² (t) de vivienda de promoción libre:	6.900.903,00 euros.
* 3.052,24 m ² (t) de vivienda de protección oficial:	2.289.180,00 euros.
* 2.322,04 m ² (t) comercial/terciario de nueva construcción:	928.816,00 euros.
* 500,00 m ² (t) terciario/gasolinera:	300.000,00 euros.
* Total:	10.418.899,00 euros.

- Coste de construcción estimado para los nuevos aprovechamientos atribuibles a los propietarios de los terrenos computables incluidos en el ámbito.

* 90%: 9.377.009,10 euros.

5.2.- Estimación del valor del suelo urbanizado para el conjunto de propietarios.

$$VSU = 21.849.074,11 / 1,38 - 9.377.009,10 = 6.455.653,29 \text{ euros.}$$

5.3.- Estimación económica de las cargas de urbanización.

De conformidad a lo considerado en el apartado 4.3 de este Estudio Económico-Financiero, la estimación de las cargas de urbanización queda fijada en la cuantía de 2.384.951,02 euros.

5.4.- Estimación del valor del suelo sin urbanización.

$$VS = 6.455.653,29 - 2.384.951,02 = 4.070.702,27 \text{ euros.}$$

5.5.- Valor unitario del suelo.

$$Vs = 4.070.702,27 \text{ euros} / 16.341,00 \text{ m}^2 = 249,11 \text{ euros/m}^2.$$

En consecuencia, y a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo resultante, la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan viables económicamente.

Irún, 25 de enero de 2007.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.
Geógrafa.

DOCUMENTO

"5. PLANOS"

ÍNDICE

I.- Planos de Información.

I.1	Situación y emplazamiento.	Escalas 1/20.000 y 1/5.000.
I.2	Estado actual. Topográfico y Delimitación del ámbito de actuación.	Escala 1/500.
I.3	Estado actual. Parcelario.	Escala 1/500.
I.4.1	Estado actual. Infraestructuras de servicios. Redes de abastecimiento, saneamiento, fecales y pluviales.	Escala 1/500.
I.4.2	Estado actual. Infraestructuras de servicios. Redes de electricidad, alumbrado, telecomunicaciones y gas.	Escala 1/500.
I.5	Régimen urbanístico vigente.	Escala 1/1000.

II.- Planos de Ordenación.

II.1	Ordenación general.	Escala 1/500.
II.2	Superpuesto: estado actual y ordenación.	Escala 1/500.
II.3	Definición geométrica de la ordenación.	Escala 1/500.
II.4	Zonificación pormenorizada.	Escala 1/500.
II.5.1	Infraestructuras de servicios. Redes de abastecimiento y saneamiento.	Escala 1/500.
II.5.2	Infraestructuras de servicios. Redes de alumbrado y electricidad.	Escala 1/500.
II.5.3	Infraestructuras de servicios. Redes de gas, telefonía y telecomunicaciones.	Escala 1/500.
II.6.1	Red viaria de carácter provisional.	Escala 1/500.
II.6.2	Red viaria definitiva.	Escala 1/500.
II.7.2	Condiciones de gestión y ejecución. Delimitación de la Unidad de Ejecución.	Escala 1/500.
II.7.3	Condiciones de gestión y ejecución. Delimitación de las Unidades de Edificación y Reordenación.	Escala 1/500.

AMBITO MENDIPE (8.3.05)

1. *Objetivos y Criterios de Ordenación*

- **Objetivos.**

Reordenación de la gasolinera de Behobia y de los terrenos situados en su entorno, de acuerdo con la nueva solución viaria prevista en el ámbito 8.3.01:MUGA BEHOBIA.

La nueva ordenación potenciará el carácter terciario del sector, favoreciendo la ampliación del comercio existente así como la ubicación de nuevos usos terciarios y residenciales que completen la Terminal de Transportes de Zaisa y actúen de transición entre esta y la zona residencial de Mendipe.

- **Criterios de Ordenación.**

- Reordenación de la gasolinera teniendo en cuenta la glorieta prevista en la carretera general (N-1), resolviendo los accesos a la misma de acuerdo con el nuevo trazado viario.
- Ordenación de los usos terciarios apoyándose en la carretera general y recogiendo las alineaciones por la edificación de Zaisa.
- Ordenación de los usos residenciales a lo largo de la calle Lastaola Postetxearen mediante edificación en bloque aislado con alineación a la mencionada calle.
- Regularización de la calle Lastaola Postetxearen, potenciando su conexión en la calle Alcaldía de Sacas.

- **Condiciones Particulares de Ordenación.**

Las condiciones señaladas se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

- (1) Area de desarrollo Residencial que formalizará la calle Lastaola Postetxearen y consolidará el edificio comercial existente, permitiéndose su ampliación para uso residencial.
- (2) Area de desarrollo terciario que reordenará las actuales instalaciones de la gasolinera, resolviendo los accesos de acuerdo con la glorieta prevista y definirá verdes de protección del viario y de los usos residenciales.
- (3) Ensanchamiento y regularización de la actual calle Lastaola Postetxearen.

2. *Régimen Urbanístico General.*

- **Calificación Global.**

Zona de uso Residencial (R). Superficie: 17.906 m2s.

Aprovechamiento edificatorio: 15.200 m²c.

Nº máximo de viviendas: 137.

- Asignación del Aprovechamiento Urbanístico.

Area de Reparto: ARDE 8.3.05.

Aprovechamiento Tipo: 0.826 m² utc/m²s (RB).

- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Urbano.

Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior.

Programación: Segundo Año.

3. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

- Condiciones Particulares de Uso y Edificación.
 - Tipología de la Edificación:
 - Edificación residencial colectiva del bloque (RB).
 - Edificación residencial colectiva en parcela (RP).
 - Edificación terciaria de carácter comercial (TC).
 - Gasolinera (TG).
 - Condiciones Particulares de Uso:

Se limita el uso residencial a una superficie máxima construida de 12.100 m²c, destinándose el resto del aprovechamiento edificatorio para usos terciarios de carácter comercial y gasolinera.

De acuerdo con los criterios de distribución de Viviendas sujetas a Protección Pública definidos en el presente Plan General en aplicación de lo establecido por la ley 17/1.994, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión”, deberá destinarse como mínimo el 20% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 57 de la “Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa” relativas a la regulación de distancias de las construcciones a las carreteras y caminos propiedad de la Diputación.

- Parámetros de la Forma de la Edificación:

Perfil máximo: PB + 3 + A.

Se permite la planta retranqueada 3 metros de la alineación de la fachada, o en su caso la planta de bajo-cubierta habitable.

- Condiciones Particulares de Gestión.

Actuación Sistemática.

El Planeamiento Pormenorizado delimitará la “Unidad” o “Unidades de Ejecución” necesarias para el desarrollo y ejecución del presente ámbito de intervención urbanística.

4. Antecedentes de Planeamiento.

- Determinaciones del Plan General de 1965.

Polígono: 60.1.

Calificación: Plan Parcial.

Edificabilidad: ---- m³/m².

- Planeamiento Desarrollado.

Tipo de Planeamiento: Plan Parcial.

Fecha de aprobación: 19-11-1965.

Calificación Global: Residencial.

Aprovechamiento: 2 m³/m².

Plazos de ejecución: No se establecían.

5. Observaciones.

El Plan General de 1965 incorpora un Plan Parcial que el Tribunal Supremo declaró nulo con fecha 15-12-1970. Como consecuencia, en el presente área existe una indefinición de planeamiento.

Asimismo, parte de los terrenos están afectados por la Modificación de Elementos de Zaisa, aprobada definitivamente el 27 de Julio de 1989, que calificaba los mismos de Sistema General Viario.

Boletín Oficial de Gipuzkoa**Número 42****Fecha 03-03-2005****Página 4985****7 ADMINISTRACION MUNICIPAL****AYUNTAMIENTO DE IRUN****Aprobación inicial e información pública del plan especial de reforma interior del ámbito****8.3.05 Mendipe****AYUNTAMIENTO DE IRUN****Urbanismo***Anuncio*

Con fecha 21 de febrero de 2005 por la Alcaldía-Presidencia, se ha dictado la siguiente Resolución n.º 388:

«1.º Aprobar inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 8.3.05 **Mendipe**, con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto a la presente Resolución.

2.º Someter el expediente a información pública por plazo de quince días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico y notificación individualizada».

ANEXO

1. Se ordenará el área de actuación atendiendo al ámbito delimitado a tal efecto por el Plan General vigente.
2. Se rectificará la forma de la parcela de la propiedad municipal, de tal forma que se ajuste regularmente su encuentro con la finca propiedad de Diputación Foral y, a su vez, se ajustarán los límites de la propiedad privada de forma que no invada dominio público.
3. Corresponderá al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización. En este sentido, no tendrá ningún valor normativo los criterios y determinaciones que se fijan en la Memoria en el epígrafe 8.1: Condiciones generales de asignación del aprovechamiento lucrativo.
4. Se considerará fuera de ordenación la edificación de la actual gasolinera, ya que la ordenación propuesta es incompatible con su consolidación. En este sentido, a diferencia del edificio comercial que patrimonializa el aprovechamiento lucrativo consolidado, la reordenación de la gasolinera supone la creación de nuevos aprovechamientos lucrativos.
5. Se estudiará una alternativa viaria para el ámbito, de forma que resuelva de manera integral la accesibilidad a la trama viaria existente desde la zona residencial de la calle Lastaola Postetxea.
6. Se tendrá en cuenta, en la alineación de la Parcela RB-1, el frente recientemente edificado al otro lado de la calle Lastaola Postetxea. Igualmente, se dispondrá en esta calle un mayor número de aparcamientos en superficie, eliminando el propuesto vial de servicio de la Avda. Endarlaza y, por tanto, los aparcamientos allí previstos, al entender que este espacio tiene una vocación netamente peatonal.
7. Se deberá rectificar el límite de la parcela con aprovechamiento bajasante en el encuentro con el espacio-plaza propuesto, de tal forma que la nueva plaza propuesta se considere un espacio de uso y dominio público en su integridad.
8. Se considerarán de régimen privado sin ninguna servidumbre de uso público en superficie los espacios destinados al acceso de las viviendas y garajes de los bloques residenciales RB-2.3 y RB 3. Del mismo modo, la parcela del edificio comercial será de régimen privado, sin ninguna carga de servidumbre.

9. Se incorporará a la documentación un Estudio de Tráfico para la zona, más en concreto entre la rotonda Laskuain y el encuentro con la calle Juan Thalamas Labandibar, justificando que la reordenación de la gasolinera y de sus nuevos tráfico (accesos) que ahora se incorporan, no afectan al funcionamiento del viario.

10. Se tratará, en la parcela de la gasolinera, el espacio verde separador de usos atendiendo a una dimensión adecuada, que forma que ella misma (sin escudarse en el arbolado) pueda neutralizar el impacto que la actividad de la gasolinera ejerce sobre el área residencial. Igualmente, en todo el borde de encuentro con la trama viaria deberán disponerse espacios libres suficientes.

11. Se corregirán las contradicciones existentes para la edificación de la parcela de la gasolinera, entre lo determinado por las ordenanzas reguladoras para la misma (art. 34) y lo reflejado en la ficha urbanística correspondiente.

12. Se corregirán las indefiniciones que se producen en algunos párrafos al finalizar éstos con puntos suspensivos (Título IV, art. 19, 20).

13. Se justificará el cumplimiento del perfil máximo de edificación atendiendo al Plan General vigente.

14. Se incluirán en el Estudio Económico-Financiero, la cuantificación de todos los aprovechamientos lucrativos resultantes de la ordenación del ámbito, de tal forma que se completen las previsiones económicas con la estimación del valor económico del aprovechamiento de la nueva parcela de la gasolinera. Igualmente, y a los efectos de resolver sobre la viabilidad económica de la actuación urbanística propuesta, se considerarán los valores de venta atendiendo al valor de mercado y los costos de urbanización del ámbito.

15. Se justificará el cumplimiento de los módulos de reserva mínimos para dotaciones, tal y como señala el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

16. Asimismo deberá definirse claramente las Condiciones de Parcelación a que se refiere el artículo 28, por cuanto el Proyecto de Compensación a que alude el Plan Especial no es el instrumento adecuado para definir las condiciones concretas de la parcela RB-2.

17. Se deberá incorporar al Proyecto el documento exigido por el Reglamento de Planeamiento para los planes de iniciativa particular.(Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Lo que se publica a efectos de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 17/1994, de 30 de junio de Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.

El expediente se puede consultar en el Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento sito en Avda de Iparralde n.º 39 (Edif. Kostorbe) de 8,30 h a 14,00 h.

Irun, a 22 de febrero de 2005.—El Alcalde.

(821) (1882)