



**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DEL ÁREA “MENDIPE” (8.3.05)
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN**

[DICIEMBRE – 2016]

EQUIPO REDACTOR		
Agustín Mitxelena Peláez Arquitecto	Iñaki Arregui Zufiria Abogado	Bego Andueza San Martín Geógrafa

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA DEL ÁREA "MENDIPE" (8.3.05)
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN**

[DICIEMBRE – 2016]

Equipo redactor:

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

ÍNDICE GENERAL

- * DOCUMENTO **"1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA".**
- * DOCUMENTO **"2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA".**
- * DOCUMENTO **"3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".**
- * DOCUMENTO **"4. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO".**
- * DOCUMENTO **"5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".**
- * DOCUMENTO **"6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".**

DOCUMENTO "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA"

DOCUMENTO

"1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA"

ÍNDICE

- 1.- Antecedentes y objeto general de la Modificación del Plan Especial.
- 2.- Marco general de elaboración de la Modificación del Plan Especial.
- 3.- Objetivo y alcance pormenorizados de la Modificación del Plan Especial.
- 4.- Contenido formal del presente documento. Carácter normativo u orientativo de sus propuestas.
- 5.- Información urbanística: descripción actual del ámbito.
 - 5.1.- Situación, límites, topografía y superficie.
 - 5.2.- Edificaciones y usos existentes.
 - 5.3.- Red de comunicaciones existente.
 - 5.4.- Infraestructuras de servicios urbanos existentes.
 - 5.5.- Estructura de la propiedad del suelo.
- 6.- Régimen urbanístico vigente.
 - 6.1.- Régimen urbanístico estructural.
 - 6.2.- Régimen urbanístico pormenorizado o de desarrollo.
- 7.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada 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.
 - 7.10.- Medidas de seguridad al objeto de evitar la formación de nuevos puntos negros en la ciudad.
- 8.- Adecuación de la ordenación pormenorizada propuesta a la ordenación urbanística estructural.
 - 8.1.- La delimitación y superficie del ámbito "Mendipe".
 - 8.2.- La delimitación de las zonas globales.
 - 8.3.- La edificabilidad urbanística.

- 8.4.- El régimen jurídico-económico de la edificabilidad residencial ordenada.
- 8.5.- La dotación de aparcamientos o garajes.
- 8.6.- La dotación de aparcamiento para bicicletas y vehículos de asistencia al desplazamiento.

- 9.- Clasificación y categorización de los terrenos del ámbito "Mendipe 8.3.05".
- 10.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística.
- 11.- Viabilidad de la ordenación pormenorizada y de sus propuestas.
- 12.- Síntesis de las propuestas de ordenación pormenorizada.

ANEXOS

- "I": Características generales de la ordenación pormenorizada. Cuadros.
 - 1. Características generales y zonificación pormenorizada.
 - 2. Edificabilidades urbanísticas sobre rasante por parcelas, usos y regímenes de promoción.
 - 3. Características y edificabilidades urbanísticas de las parcelas ordenadas.

- "II": Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos rotacionales de la red de sistemas locales y de vivienda de protección pública.

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

- "IV": Ficha del ámbito de planeamiento "Mendipe" (8.3.05) del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

- "V": Documento complementario recogiendo las condiciones referidas en el informe del Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa [Diciembre - 2006].

- "VI": Copia de la Resolución de la Alcaldía nº 1.013, del Ayuntamiento de Irun, mediante la que se acepta la formulación de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05 Mendipe, promovido por Turis Behobia S.A. (documento de abril de 2016).

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Mediante Acuerdo del Consejo de Diputados de la Excm. 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).

En desarrollo de dicho documento de ordenación urbanística estructural se elaboró, tramitó y aprobó el entonces denominado "Plan Especial de Reforma Interior del ámbito "Mendipe" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun". Dicho documento de ordenación urbanística pormenorizada fue aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento de Irun el 26 de septiembre de 2007 y contiene las determinaciones urbanísticas necesarias para el correcto desarrollo y ejecución urbanística de dicho ámbito territorial. (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 215, de 5 de noviembre de 2007).

Posteriormente, mediante sesión celebrada el 28 de enero de 2015, el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Irun ha acordado aprobar con carácter definitivo la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun [Texto con fecha enero de 2015]. (Boletín Oficial de Gipuzkoa, números 41 y 49, de 3 y 13 de marzo de 2015, respectivamente).

Dicho documento de Revisión del Plan General ratifica la delimitación del Ámbito urbanístico "Mendipe" (8.3.05) y los criterios y objetivos generales de ordenación, incorporando a los mismos *"la reordenación de la edificación a ubicar al oeste del ámbito, en la parcela RB-1, considerando su adaptación a las alineaciones y perfiles de la edificación prevista en el ámbito "Lastaola Postetxea", favoreciendo la adecuada formalización del frente sur de Endarlatza Hiribidea"*.

La incorporación de dicho criterio y objetivo general de ordenación, -y siempre de conformidad con el referido documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun-, requiere la elaboración y tramitación de una Modificación del Plan Especial vigente, aprobado el 26 de septiembre de 2007.

En consecuencia con todo ello, en abril de 2016 culminó la elaboración del documento de Modificación del vigente Plan Especial, que se centra básicamente en la reordenación de la denominada parcela "RB-1", al objeto de incorporar en la misma las nuevas determinaciones urbanísticas contenidas en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 2015.

Presentado ante el Ayuntamiento de Irun con fecha 16 de mayo de 2016, mediante Resolución de la Alcaldía nº 1.013, de fecha 5 de julio de 2016, se ha resuelto *"Aceptar la formulación de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05 Mendipe, promovido por Turis Behobia, S.A."*, requiriendo al promotor *"para que subsane en el Documento las deficiencias especificadas en Anexo I"*.

Dicho Anexo I recoge las siguientes cuestiones:

"1. La edificabilidad comercial asignada a la parcela RB-1, excede de la edificabilidad no residencial permitida por el Plan General. Por lo tanto esta edificabilidad deberá ser eliminada."

2. *Se deberá corregir la delimitación y superficie de las dos actuaciones del ámbito. La actuación integrada deberá contener el terreno clasificado en el PERI de 2007 como equipamiento público (E) y que ahora se mantiene.*
3. *Se deberá incorporar dentro de las Ordenanzas de la parcela TG la definición obligatoria de una franja de espacio libre privado de un ancho mínimo junto a la zona residencial y calzada de la rotonda y de la carretera GI-636.*
4. *En la definición de la parcela RB-2 se deberá eliminar la parte última de la frase que dice: "lo que contribuye al cumplimiento del estándar en el conjunto el área, tras el incremento de la edificabilidad urbanística residencial resultante el Plan General".*
5. *La aplicación del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, debe aplicarse en su integridad a los dos tipos de actuación.*
6. *Se deberán ajustar los valores de repercusión del suelo obtenidos.*
7. *Se deberá incorporar, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.*
8. *El documento deberá atender a las medidas para evitar o reducir los efectos negativos de las propuestas de revisión del PGOU que se recogen en el punto 8.3 del ISA.*
9. *Se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Agencia Vasca de Agua para llevar a cabo la construcción de la nueva canalización.*
10. *Se deberá fijar las rasantes de la nueva ordenación en los planos para poder comparar con la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.*
11. *Se deberán establecer medidas de seguridad que eviten la formación de nuevos puntos negros en la ciudad según el Mapa de la Ciudad Prohibida. Se atenderán las medidas que en dicho informe se proponen.*
12. *El Plan Especial deberá recoger o justificar que se adecua a las medidas de urbanismo inclusivo recogidas en el PGOU (condiciones de portales, cuartos para vehículos de asistencia, ...).*
13. *Se deberán recoger y justificar criterios en fomento de la Movilidad Sostenible, y como dotación para el aparcamiento de bicicletas en el edificio".*

Con posterioridad a la referida Resolución de 5 de julio de 2016 se han mantenido diversas reuniones entre el equipo redactor del documento y el Ayuntamiento de Irun, mediante las que se han consensado las siguientes respuestas a las deficiencias encontradas:

- 1^a.- *Respecto del incremento de edificabilidad comercial ordenada en la planta baja de la Parcela "RB-1", -consistente en 585,19 m²(t)-, se procede a eliminar la misma. A su vez, y con el objeto de no generar nuevos puntos negros en la ciudad, resulta necesaria la regularización de la referida planta baja en el frente de la calle Lastaola Postetxea, -evitando la generación de un espacio porticado abierto-, por lo que se procede a ordenar en la misma, un techo edificado vinculado a nuevos usos dotacionales públicos a sumar a la superficie actualmente existente en la planta baja. Se evita así la generación de una zona cubierta con columnas, con problemas de visibilidad, susceptible de convertirse en una zona peligrosa. Se trata en todo caso de una edificabilidad física o bruta, no*

urbanística, por lo que no computa a los efectos de la edificabilidad urbanística máxima ordenada por el vigente Plan General.

Asimismo, y con el objeto de no introducir mayores modificaciones en el presente Documento de Modificación de Plan Especial, y sobre todo, no tener que requerir nuevo informe de la Dirección General de Aviación Civil, la referida edificabilidad de 585,19 m²(t) de uso residencial prevista en el vigente Plan General de 2015 no se incorpora a la Parcela "RB-1". No obstante, y dado que dicha edificabilidad urbanística está ordenada y prevista, con carácter residencial, en el vigente Plan General de 2015, la misma podrá ser objeto de posterior ordenación mediante la redacción y tramitación de una nueva Modificación de Plan Especial, de forma previa a la presentación del preceptivo proyecto de edificación para la referida Parcela "RB-1", mediante el que se pretenda su ejecución o materialización.

- 2^a.- En atención a la determinación de los ámbitos de actuación integrada y de dotación contenidos en la Modificación de Plan Especial y a la propia coherencia de su delimitación en relación con las obras de urbanización existentes y a ejecutar en desarrollo de las previsiones de ordenación urbanística planteadas, se mantienen la delimitación y superficies de las dos actuaciones definidas en el ámbito.
- 3^a.- Se procede a la incorporación dentro de la Norma Urbanística correspondiente a la Parcela TG, de la definición de una franja de 0,5 metros de ancho junto a la zona residencial y calzada de la rotonda y de la carretera GI-636.
- 4^a.- Se elimina la referida frase en relación con la parcela ordenada "RB-2" y contenida en el apartado "3.- Objetivo y alcance pormenorizados de la Modificación del Plan Especial" de este Documento "1. Memoria informativa y justificativa".
- 5^a.- Se procede a la aplicación del *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, de forma independiente en cada una de las actuaciones delimitadas; si bien se somete la misma al vigente Plan General de Irun, de 2015.
- 6^a.- Se procede al ajuste de los valores de repercusión del suelo para los usos residenciales de promoción libre en cada uno de los ámbitos de las actuaciones delimitadas, mediante la consideración de los parámetros de valores en venta y costes de construcción señalados por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Irun para el uso de vivienda de promoción libre, a partir de los valores resultantes del Estudio de mercado efectuado en marzo de 2016.
- 7^a.- Se incorpora el Estudio de Impacto Acústico, con los correspondientes mapas de ruido y evaluaciones acústicas.
- 8^a.- Se incorporan y atienden las medidas para evitar o reducir los efectos negativos de las propuestas de revisión del PGOU que se recogen en el punto 8.3 del ISA.
- 9^a.- Se incorpora la autorización correspondiente a URA / Agencia Vasca del Agua para llevar a cabo la construcción de la nueva canalización.
- 10^a.-Se han fijado las rasantes de la nueva ordenación en los planos, al objeto de su comparación con la cota alcanzable por la avenida del período de recurrencia de 500 años.
- 11^a.-Se han establecido las medidas de seguridad, al objeto de evitar la formación de puntos negros en la ciudad, conforme al Mapa de la Ciudad Prohibida.

12ª.-Se recogen y justifican las medidas de urbanismo inclusivo recogidas en el PGOU.

13ª.-Se recogen y justifican los criterios en fomento de la Movilidad Sostenible y las dotaciones para aparcamiento de bicicletas en las edificaciones.

En consecuencia este nuevo texto para aprobación inicial da debida respuesta a las condiciones referidas en la Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Irun nº 1.013, de 5 de julio de 2016, así como a las consideraciones planteadas por el Ayuntamiento de Irun en las posteriores reuniones mantenidas a ese efecto.

Conjuntamente se ha de señalar que, con posterioridad a las aprobaciones inicial y definitiva del anterior Plan Especial de Reforma Interior, se han producido importantes modificaciones legislativas en materia urbanística, tanto de carácter estatal como autonómico, a las que la presente Modificación se ha de adaptar necesariamente.

Así y al objeto de alcanzar una mejor comprensión del régimen urbanístico que resulte vigente para el conjunto del ámbito de ordenación pormenorizada (Área) "Mendipe", se ha procedido a la adaptación de la totalidad de su régimen urbanístico a la terminología y determinaciones urbanísticas básicas, resultantes del nuevo marco legislativo vigente.

Para ello, la presente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "Mendipe" (8.3.05) incorpora las determinaciones y el régimen urbanístico para el conjunto del ámbito territorial y parcelas y/o zonas ordenadas en la misma; lo que, si bien para algunas de esas parcelas y/o zonas ordenadas no conlleva modificación alguna mediante el presente documento, sí que contribuye a una mejor comprensión del régimen urbanístico pormenorizado resultante para el conjunto del ámbito de ordenación, denominado Área "Mendipe".

2.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

El presente documento de Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "Mendipe" (8.3.05) se elabora y redacta en el contexto y con arreglo a los criterios y determinaciones establecidos en, entre otras, las disposiciones legales y los documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas por el mismo, que se citan a continuación:

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.*
- *Ley autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*
- *Artículos vigentes del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*
- *Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*
- *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.*
- *El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo del Pleno de la Corporación de 28 de enero de 2015.*
- *El vigente Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05), que ahora se modifica, aprobado definitivamente el 26 de septiembre de 2007.*
- *Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.*
- *Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.*
- *Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.*

A estas disposiciones y documentos básicos, cabe añadir las siguientes disposiciones vigentes, de incidencia sectorial:

- *Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.*
- *Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.*

Y por último, cabe señalar que asimismo el presente Texto se adecua a las cuestiones referidas en la Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Irun nº 1.013, de 5 de julio de 2016, mediante la que:

- 1º.- Se acepta la formulación de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05 Mendipe, promovido por Turis Behobia, S.A., estableciendo el siguiente programa de participación:

“En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada mediante:

** Divulgación de la propuesta a través de la página Web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.*

Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el período de información pública”.

- 2º.- Se remite el Plan Especial a informe de la Dirección General de Aviación Civil para la emisión de informe preceptivo.
- 3º.- Se requiere a Turis Behobia, S.A. para que subsane en el Documento las deficiencias especificadas en el Anexo I.

3.- OBJETIVO Y ALCANCE PORMENORIZADOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Elaborado en el contexto general expuesto en los dos apartados anteriores, el objetivo fundamental y concreto del presente documento de Modificación del Plan Especial no es otro que la reordenación integral de la definida parcela residencial "RB-1", de forma que su nueva delimitación física y la nueva definición del régimen urbanístico aplicable en la misma posibiliten y permitan la materialización de la edificabilidad urbanística ordenada mediante el nuevo Plan General de Irun de 2015, adecuándola a los nuevos criterios y objetivos de ordenación determinados por el referido nuevo régimen urbanístico estructural vigente.

La existencia en dicha parcela de una edificación de planta baja con diversas actividades comerciales implantadas en la misma, en pleno funcionamiento y/o rendimiento económico, complica tanto su ordenación como su posterior gestión urbanística y la efectiva ejecución de las determinaciones urbanísticas fijadas para la misma.

Esa problemática, reconocida por el nuevo Plan General y a la que pretende dar respuesta mediante el otorgamiento de un *"incremento de edificabilidad urbanística definida para facilitar la reconversión de las edificaciones situadas en la zona oeste del ámbito"*, al objeto de contribuir a su positiva y efectiva ejecución, es abordada mediante el presente documento de Modificación de la ordenación urbanística pormenorizada, de forma integral, relacionándola con el resto de determinaciones urbanísticas, unas contenidas en el Plan General vigente, y, otras, a definir en la posterior ordenación urbanística pormenorizada o de desarrollo; configurando así el nuevo régimen urbanístico de dicha parcela "RB-1".

Por un lado, la propuesta de adaptación de sus alineaciones y perfiles edificatorios respecto de la edificación prevista en el contiguo ámbito "Lastaola Postetxea" (con un perfil máximo de planta baja, tres plantas altas y ático retranqueado en el frente a la calle Thalamas Labandibar; con un perfil máximo de planta baja y cuatro plantas en este mismo frente y junto al ámbito de Mendipe; y de planta baja y cinco plantas en la zona central a ambos lados de la rotonda), pendiente de desarrollo a través del correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, así como a las propias edificaciones ordenadas en el ámbito de Mendipe, aconseja la elaboración de una propuesta de ordenación, a partir del mantenimiento de la edificación de planta baja preexistente, -sin perjuicio de los reajustes mínimos necesarios-, al objeto de, en un futuro próximo, posibilitar la generación de un frente de calle homogéneo, regularizando y formalizando una mayor continuidad espacial y de recorridos peatonales entre ambos ámbitos urbanísticos.

Por otro, junto a esa premisa de ordenación, la existencia de actividades económicas en pleno funcionamiento y la perfecta independencia de la urbanización de su entorno inmediato, de reducido alcance y costes económicos limitados, respecto de la urbanización más general correspondiente al resto del Área "Mendipe", aconsejan y permiten la identificación de un ámbito de actuación de dotación en el entorno de la parcela "RB-1", a desarrollar y ejecutar de forma aislada e independiente del resto del Área, en el que se delimita un ámbito de actuación integrada, identificado como "Mendipe".

Todo ello, indiscutiblemente, facilita y posibilita la materialización efectiva de la ordenación urbanística pormenorizada vigente para el resto del Área, a la vez que para la propia parcela residencial "RB-1" ordenada, que sin duda alguna se han visto obstaculizadas por la complicada gestión de la situación de titularidades y actividades comerciales en pleno funcionamiento y rendimiento en la edificación existente en dicha parcela.

Así, la ordenación pormenorizada contenida y propuesta en la presente Modificación del Plan Especial vigente, además de mantener la consecución de los siguientes criterios y objetivos generales de ordenación, establecidos por la ordenación urbanística estructural, -y ya contenidos en la vigente ordenación pormenorizada-:

- Reordenación de la gasolinera de Behobia teniendo en cuenta la solución viaria de glorieta prevista en GI-636, resolviendo los accesos a la misma de acuerdo con el nuevo trazado viario.
- Potenciación y ordenación de los usos terciarios existentes apoyándose en el viario existente y recogiendo las alineaciones definidas 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;

permite dar debida respuesta al nuevo objetivo incorporado en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Irun de 2015, consistente en la:

- Reordenación de la edificación a ubicar al Oeste del ámbito, en la parcela "RB-1", considerando su adaptación a las alineaciones y perfiles de la edificación prevista en el ámbito "Lastaola Postetxea", favoreciendo la adecuada formalización del frente Sur de la Avenida de Endarlaza.

Y para ello, la presente Modificación del Plan Especial vigente, expresamente prevista en el documento de Plan General de 2015, afronta la definición del nuevo régimen urbanístico para dicha parcela "RB-1" de una forma integral, atendiendo a sus condicionantes reales de ocupación y ordenación, posibilitando de una forma efectiva el desarrollo y ejecución inmediatos de la ordenación del conjunto del Área "Mendipe", separando a los efectos de dicha ejecución los ámbitos de actuación de dotación, vinculado a la parcela "RB-1", y de actuación integrada, correspondiente al resto del Área.

De forma complementaria a la respuesta a dicho objetivo dimanado del Plan General vigente, se procede a la modificación y reajuste de las alineaciones máximas en la ordenada parcela "RB-2", en lo que a la ocupación en planta de sótano y disposición de vuelos se refiere, al objeto de regularizar y optimizar el número de plazas de aparcamiento resultante.

Asimismo se adapta la zonificación pormenorizada a la nueva calificación global resultante del Plan General de 2015, en el que se diferencian dos zonas globales, una "Residencial" (R) y otra "Sistema General Viario" (V).

Por último y al mismo tiempo, la elaboración del presente documento de Modificación del Plan Especial pretende adaptar el conjunto de la ordenación pormenorizada al régimen urbanístico vigente resultante del nuevo marco legislativo que ha entrado en vigor tras la aprobación del anterior "Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05)", a su terminología y a sus disposiciones, refundiendo en un único texto y documentación gráfica el conjunto de determinaciones que configuran el régimen urbanístico propio de la ordenación pormenorizada o de desarrollo del Área "Mendipe".

4.- CONTENIDO FORMAL DEL PRESENTE DOCUMENTO. CARÁCTER NORMATIVO U ORIENTATIVO DE SUS PROPUESTAS.

El contenido de la presente Modificación del Plan Especial se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico pormenorizado, tanto para la parcela "RB-1", expresamente afectada por la misma, como para el resto del conjunto del Área "Mendipe" (8.3.05).

Y ello, al objeto de, por un lado, adecuar la ordenación pormenorizada del Área al nuevo marco legislativo vigente en materia urbanística, y, por otro, posibilitar una mejor comprensión del régimen urbanístico resultante para el conjunto del Área "Mendipe". Por ello, se incorporan a la presente Modificación el conjunto de determinaciones urbanísticas vigentes que si bien no son objeto de modificación alguna, sí conforman y constituyen el régimen urbanístico de las parcelas y/o zonas ordenadas, lo que contribuye a facilitar la comprensión integral en un único documento de la ordenación pormenorizada para el conjunto del ámbito de planeamiento "Mendipe" (8.3.05).

De conformidad con lo establecido en los artículos 69 y 68 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria informativa y justificativa".
- * Documento "2. Planos de información y ordenación pormenorizada".
- * Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".
- * Documento "4. Normas urbanísticas de desarrollo".
- * Documento "5. Estudio de viabilidad económico-financiera".
- * Documento "6. Memoria de sostenibilidad económica".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas es el resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en el referido Documento "4. Normas urbanísticas de desarrollo".

A ese respecto, el carácter orientativo o normativo de las propuestas y soluciones de urbanización superficial de los espacios libres peatonales y los jardines urbanos planteadas por la ordenación pormenorizada responde, entre otras, a las pautas que se exponen a continuación:

- La definición de una propuesta provisional, -en tanto y cuanto, no se acometa por la Administración correspondiente la ejecución de la solución viaria de glorieta prevista en la GI-636 en el Ámbito "Lastaola Postetxea" (8.3.04), y recogida en el nuevo Plan General de 2015-, de la solución viaria y de accesibilidad del ámbito.
- La definición de la propuesta definitiva, prevista para el funcionamiento del sistema viario y de accesibilidad del ámbito una vez sea ejecutada la referida glorieta.

- A su vez, la definitiva validez y eficacia de las previsiones con incidencia en la carretera GI-636 (Avenida de Endarlaza), en el ámbito de la zona global "Sistema General Viario" (V) ha de entenderse supeditada a las decisiones que a ese respecto adopte la Administración competente en esa carretera, incluidas las referentes a la solicitud y obtención de las correspondientes autorizaciones.

Por lo demás, el contenido de la presente Modificación y de sus documentos se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico pormenorizado propuesto para el ámbito afectado, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.

5.1.- Situación, límites, topografía y superficie.

El ámbito de la presente Modificación del Plan Especial se corresponde con total exactitud con el delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun de 2015, denominado "Mendipe" e identificado como "8.3.05".

Su superficie, conforme al referido documento de ordenación urbanística estructural, asciende a 17.906,00 m²; superficie asimismo resultante de la medición expresa efectuada para la elaboración del presente documento.

Su perfecta delimitación y estado actual quedan recogidos en los planos del Documento "2. Planos de información y ordenación pormenorizada" de la presente Modificación, y más concretamente en el plano "1.2.- Estado actual. Topográfico y Delimitación del Área".

Dicha delimitación es plenamente coincidente con el ámbito de ordenación "Mendipe (8.3.05)", delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2015 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 Avenida de Endarlaza (carretera GI-636, de Irun a Pamplona) y la calle Lastaola Postetxea.

Su topografía es prácticamente llana, con una cota media en torno a 3,50 metros en los frentes de la Avenida de Endarlaza y de la 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.

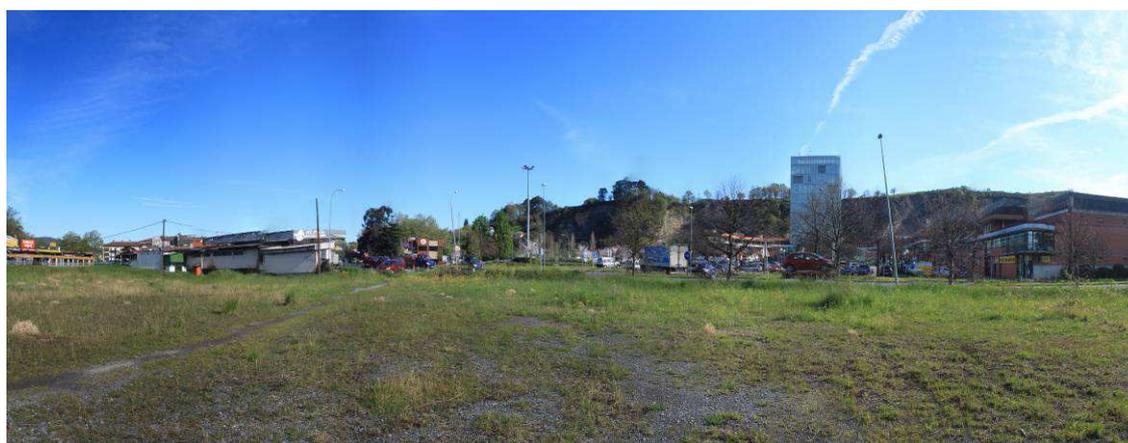
En la actualidad configura un ámbito urbano de marcado carácter residual, con la mayor parte de los terrenos en estado de desuso, que se introduce a modo de península entre el suelo urbano consolidado del barrio de Behobia y Zaisa III.

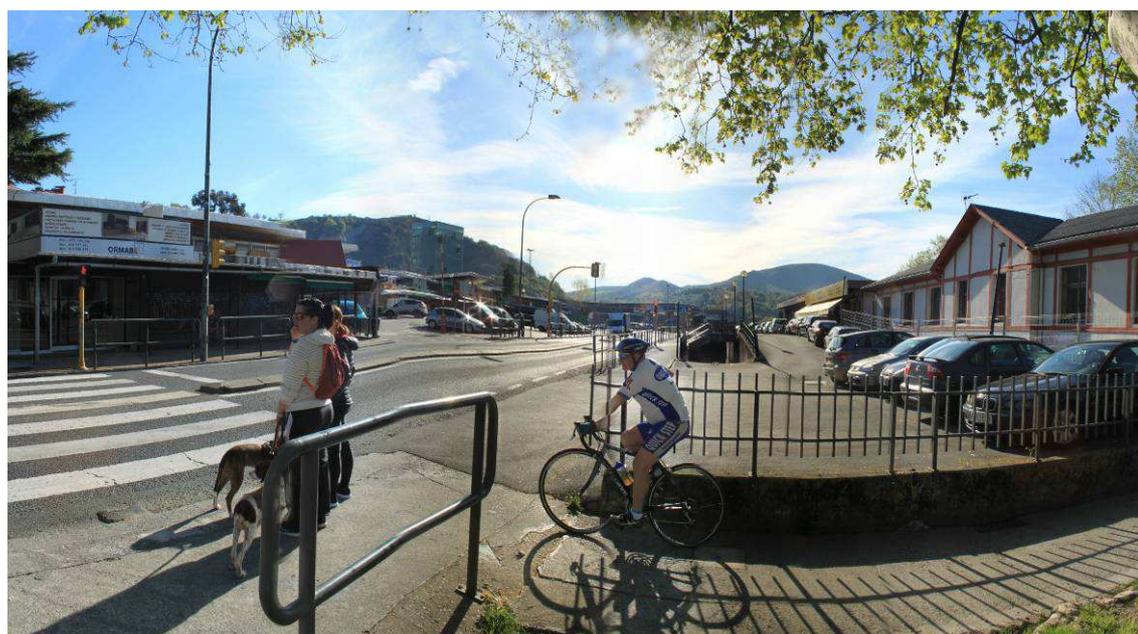
Dentro del ámbito destacan, de forma totalmente predominante, los usos y/o actividades de la Estación de servicio "Behobia" y los usos comerciales y/o terciarios desarrollados en la edificación de planta baja identificada como Avenida de Endarlaza nº 8-22, enclavada en la denominada parcela "RB-1".

De forma totalmente residual, existen otras edificaciones de carácter residencial y auxiliar dentro del ámbito, las cuales se encuentran deshabitadas y/o en desuso.

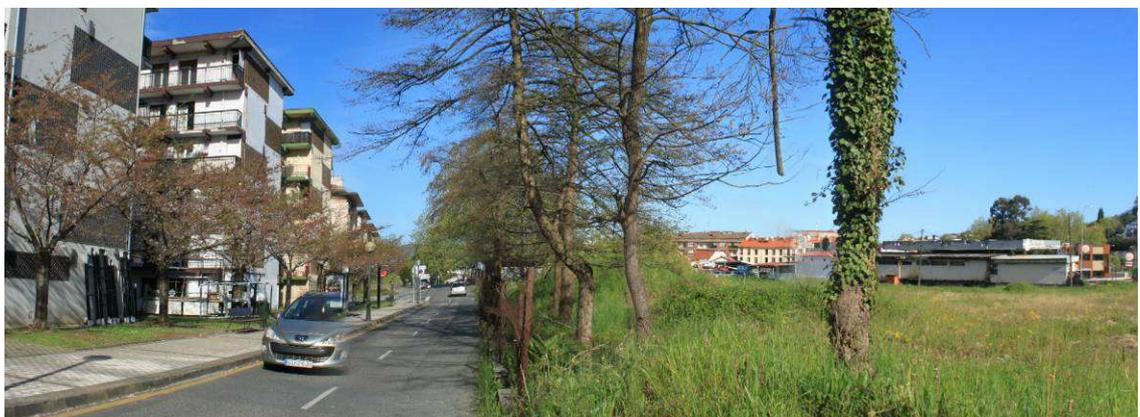
A continuación se acompaña un pequeño dossier fotográfico correspondiente al Área, que posibilita la comprensión del estado actual del mismo.

FOTOS ACTUALES 2016











5.2.- Edificaciones y usos existentes.

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

- Edificación de carácter comercial identificada como Avenida de Endarlaza nº 8-22. Se trata de una edificación de planta baja, en la que se desarrollan un total aproximado de 10 establecimientos comerciales, con gran actividad, y una planta de sótano destinada a uso de garaje y aparcamiento. Dada su intensidad de uso, la presente Modificación del Plan Especial plantea la reordenación de la parcela y de la edificabilidad urbanística asignada a la misma a partir del mantenimiento, reajuste y ampliación de las actuales plantas baja y de sótano, -en el caso de la planta baja, el incremento de la edificabilidad respecto de la previamente existente se destina a usos dotacionales públicos, (por lo que se corresponde con una edificabilidad física o bruta, no urbanística), con el objeto de evitar la generación de puntos negros en la ciudad-, a los efectos de la regularización de las mismas ajustándolas a la nueva urbanización, a partir de las cuales se crece en altura al objeto de dar cabida a la edificabilidad de uso residencial atribuida.
- Estación de Servicio "Behobia" (Avenida de Endarlaza nº 24). Se sitúa en el extremo Norte del ámbito, presentando una intensa actividad. La reordenación del trazado y nuevo tratamiento viario de la Avenida de Endarlaza, con la ejecución de una nueva glorieta, todo ello fuera del Área "Mendipe", 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 distribución y venta de carburantes, lo que conlleva obligatoriamente a la reordenación interna de sus actuales edificaciones e instalaciones.
- Edificación de carácter residencial de la calle Lastaola Postetxea nº 32. Situada al Sureste del ámbito, presenta un perfil sobre rasante de dos plantas y una bajo cubierta, estando rodeada de terreno propio. Tiene adosado a ella un pequeño cobertizo. Su mantenimiento resulta incompatible con la ordenación vigente y propuesta.
- Otros cobertizos localizados de forma dispersa dentro del Área, vinculados normalmente a usos de guarda de aperos y almacenaje. Todos ellos deberán ser derribados por resultar incompatibles con la ordenación pormenorizada vigente y propuesta.

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

Por su parte, en el plano "II.8.1.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística. 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 la ordenación urbanística pormenorizada.

Se ha de señalar que desde la fecha de la aprobación definitiva del vigente "Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05)", -septiembre de 2007-, se ha procedido por parte de sus titulares, por resultar incompatibles con su ordenación, al derribo de las anteriores edificaciones residenciales identificadas como calle Lastaola Postetxea nº 9 y 11, que se situaban en el extremo Suroccidental del ámbito. Se trataba de pequeñas edificaciones de

carácter residencial, adosadas, con terreno propio y un perfil sobre rasante de dos plantas y bajo cubierta. El coste de ejecución de dichos derribos, debidamente acreditado, será considerado como carga de urbanización, a imputar al ámbito de actuación de dotación de la futura parcela "RB-1".

5.3.- Red de comunicaciones existente.

La principal vía de comunicación con el Área "Mendipe" es la carretera GI-636 (Avenida de Endarlaza), que une la zona de actuación con el centro de Irun por el lado occidental, y que por el lado oriental permite el acceso a la autopista Bilbao-Behobia, así como hacia Pamplona.

Limitando el Área por el Norte, se encuentra la nueva rotonda que une la referida carretera GI-636 (Avenida 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 Área por el Sur. Tiene su origen y final en la referida Avenida 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.

5.4.- Infraestructuras de servicios urbanos existentes.

En la actualidad y dentro del ámbito territorial "Mendipe", 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 Área "Mendipe" por su extremo Suroriental. Otro ramal se encuentra al Norte del ámbito, a lo largo de la Avenida de Endarlaza, sin que en ningún momento invada el ámbito urbanístico de "Mendipe".

- Red de saneamiento.

Existe una regata cubierta que discurre de Sur a Norte en la continuación de la calle Urjauzi, atravesando el Área "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 de "Mendipe" 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 Avenida de Endarlaza nº 8-22. 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 Área, 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 Área, 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 (calle 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 Área. Una de ellas discurre paralela, por su lado Este, al edificio de carácter comercial existente en el extremo Oeste del Área. 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 Avenida de Endarlaza.

- Red de suministro de gas.

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

5.5.- Estructura de la propiedad del suelo.

Mediante el siguiente cuadro se presenta actualizada al momento actual la estructura de la propiedad del Área "Mendipe" (8.3.05). La misma es resultado de un primer análisis de la información catastral, contenida en el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Gipuzkoa, así como de los títulos aportados por sus respectivos propietarios y de la situación registral de los terrenos incluidos en el ámbito.

Asimismo se atribuye a "Turis Behobia, S.L." la titularidad de la parcela identificada con el nº 13, anteriormente atribuida y titularidad de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, en virtud de las Actas de Ocupación y Pago del Justiprecio de la finca nº 2 del Proyecto de "Desdoblamiento de la carretera N-121 entre las glorietas de Laskuain (Zaisa) y de Behobia (1-MT-45/2000), suscritas el 9 de febrero de 2004 y el 21 de junio de 2010, respectivamente.

La delimitación gráfica de las fincas recogida en el plano "1.3 Estado actual. Parcelario" del Documento "2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada" es resultado del análisis de los títulos aportados por los distintos propietarios particulares.

PARCELA Nº	Referencia catastral	TITULARIDAD	SUPERFICIE [m ²]
1	0099100	Juan Manterola Lizaso y M ^a Coro Altuna Mugica [40%] Marino Bretón Ferrer y Olga Berta Aldabe Assan [20%] Orestes González Porras y Ángeles Eguiluz San Pedro [20%] María José Gaztelumendi Martín [20%]	1.016,48
2	0099021	Julián Múgica Otegui [20%] Juan Manterola Lizaso y M ^a Coro Altuna Mugica [20%] Marino Bretón Ferrer y Olga Berta Aldabe Assan [20%] Orestes González Porras y Ángeles Eguiluz San Pedro [20%] María José Gaztelumendi Martín [20%]	1.790,52
3	0099093	Elisabeth Manterola Altuna	419,00
4	0099083	Jon Manterola Altuna	336,00
5	0099033	"Behobia, S.L."	1.536,98
6		"Behobia, S.L."	293,02
7	0099023	"Turis Behobia, S.L."	3.085,00
8	0099130	"Turis Behobia, S.L."	6.070,00
9	0099136	"Turis Behobia, S.L."	630,00
10	0099140	Josefa Cassagne Iriarte	169,00
11	0099149	Ayuntamiento de Irun	183,00
12	0099150	Ayuntamiento de Irun	343,00
13	---	"Turis Behobia, S.L." (antes Diputación Foral de Gipuzkoa)	477,00
Subtotal superficie computable			16.349,00
A	---	Ayuntamiento de Irun (Dominio y uso público)	1.557,00
Subtotal superficie no computable			1.557,00
TOTAL			17.906,00

No obstante la información anterior, corresponde a los posteriores Programa de Actuación Urbanizadora para el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" y proyectos de equidistribución a elaborar y tramitar en desarrollo de las previsiones de dicho Ámbito y del de la Actuación de Dotación definida para la Parcela "RB-1" y su entorno, la perfecta identificación y determinación, de sus titulares y, tanto de la configuración o delimitación física como de la cabida superficial de todas y cada una de las fincas incluidas en el Área "Mendipe"; así como su carácter computable a los efectos de la atribución de edificabilidad urbanística.

Por tanto, tanto la relación de titulares como la delimitación física y superficies definitivas de las fincas incluidas en el Área "Mendipe" recogida en la presente Modificación del Plan Especial posee únicamente valor informativo, correspondiendo, -como ya se ha señalado-, su perfecta identificación a los posteriores Programa de Actuación Urbanizadora y proyectos de equidistribución a elaborar y tramitar.

En el plano "1.3. Estado actual. Parcelario" queda recogida la actual delimitación de la estructura de la propiedad de los terrenos que configuran el Área.

6.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

El régimen urbanístico vigente en el ámbito de planeamiento (Área) "Mendipe" (8.3.05) es el establecido en:

- por un lado, el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito "Mendipe" (8.3.05), aprobado con carácter definitivo el 26 de septiembre de 2007 (B.O.G. nº 215, de 5 de noviembre de 2007);
- por otro, el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun, aprobado con carácter definitivo el 28 de enero de 2015 (B.O.G. nº 41 y 49, de 3 y 13 de marzo de 2015, respectivamente).

6.1.- Régimen urbanístico estructural.

Las determinaciones urbanísticas de carácter estructural más importantes que configuran ese régimen urbanístico vigente son las siguientes:

*** Criterios y objetivos generales de ordenación.**

A los criterios y objetivos ya recogidos en la vigente ordenación pormenorizada, tales como:

- Reordenación de la gasolinera de Behobia teniendo en cuenta la solución viaria de glorieta prevista en la GI-636, resolviendo los accesos a la misma de acuerdo con el nuevo trazado viario.
- Potenciación y ordenación de los usos terciarios existentes apoyándose en el viario existente y recogiendo las alineaciones definidas 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;

se incorpora tras el nuevo Plan General de 2015, el nuevo objetivo de:

- Reordenación de la edificación a ubicar al Oeste del ámbito, en la Parcela RB-1, considerando su adaptación a las alineaciones y perfiles de la edificación prevista en el ámbito "Lastaola Postetxea", favoreciendo la adecuada formalización del frente sur de la Avenida de Endarlaza.

Este último criterio y objetivo general de ordenación requiere y justifica la elaboración del presente documento de Modificación del Plan Especial vigente, así como el grado y alcance de sus propuestas y determinaciones.

* **Determinaciones del régimen urbanístico estructural.**

- Clasificación urbanística: **Suelo urbano.** Superficie: **17.906,00 m².**

- Calificación Global:

* **RESIDENCIAL (R):** Superficie: **17.616,84 m².**

- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: **17.686,80 m²(t).**

Se considera la edificabilidad urbanística de 6.618,00 m²(t) para la parcela RB-1, así como el mantenimiento de la edificabilidad ya definida para el resto de parcelas.

- Bajo rasante: **100% de la edificabilidad sobre rasante.**

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del vigente Plan General.

- Usos Autorizados:

- Terciario comercial propuesto: 1.062,00 m²(t) sobre rasante.
- Terciario comercial existente: 1.442,18 m²(t) sobre rasante.
- Terciario gasolinera: 500,00 m²(t) sobre rasante.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1999 contempla la obligación de destinar únicamente el 20% de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El vigente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente atribuida, por lo que en caso de su materialización, los nuevos porcentajes de vivienda protegida se deberán aplicar sólo sobre el mencionado incremento.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo): 20%.

Este porcentaje se deberá aplicar sobre la edificabilidad residencial definida en el Plan General de 1999 y estará destinado a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

- Edificabilidad urbanística máxima PG 1999: 15.200,00 m²(t).
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales PG 1999: 3.004,18 m²(t).
- Edificabilidad de uso residencial establecida PG 1999: 12.195,82 m²(t).

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo): 40%.

Este porcentaje se deberá aplicar sobre el incremento de la edificabilidad definida en el vigente Plan General respecto a la anteriormente atribuida por el Plan General de 1999 y se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

- Edificabilidad urbanística máxima: 17.687,00 m²(t).
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales: 3.004,18 m²(t).
- Edificabilidad residencial establecida nuevo PG: 14.682,82 m²(t).
- Edificabilidad residencial establecida PG 1999: 12.195,82 m²(t).
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial: 2.487,00 m²(t).

- Alojamientos dotacionales, 1,50 m² / 100 m²(t).

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda estimada por el nuevo Plan General de 2015, en una superficie de 220,25 m², calculada a partir de la edificabilidad residencial total establecida de 14.682,82 m²(t); si bien, únicamente debiera establecerse conforme al incremento de la edificabilidad de uso residencial establecida por el referido nuevo Plan General; lo que arrojaría un estándar de 37,31 m²(t).

No obstante, ese nuevo Plan General contempla su localización y materialización en el ámbito "Lartzabal" (6.1.01); por lo que no procede su establecimiento en el Área "Mendipe".

*** SISTEMA GENERAL VIARIO (V):** Superficie: **289,16 m².**

- Servidumbres aeronáuticas. Limitación de la edificabilidad.

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 m. como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circundantes.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por el nuevo Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definida en los términos expuestos.

6.2.- Régimen urbanístico pormenorizado o de desarrollo.

El nuevo Plan General de 2015, respecto del régimen urbanístico pormenorizado, remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana, -anterior P.E.R.I.-, aprobado el 26 de septiembre de 2007, sin perjuicio de las modificaciones que posibiliten la rentabilización de la ocupación del suelo en la zona Oeste del ámbito con una mayor edificabilidad urbanística.

Ese es precisamente el objetivo concreto y más importante de la presente Modificación del Plan Especial vigente, que centra su atención en la reordenación de la anteriormente definida parcela "RB-1" y su entorno, ajustando su delimitación, asignación de edificabilidad urbanística y definición del régimen de su tipo de actuación y ejecución urbanísticas, tanto a los nuevos parámetros definidos en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun de 2015, como a la nueva legislación urbanística y del suelo vigente y aplicable.

Ese nuevo Plan General de 2015 estima, respecto de la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, en 405,38 m² la superficie para zonas verdes y espacios libres, y en 540,53 m² la superficie para otras dotaciones públicas locales. A su vez, considera la posibilidad de que dichas dotaciones puedan ser localizadas en el ámbito "Kostorbe" (4.2.07).

Otras determinaciones contenidas en el nuevo Plan General de 2015 correspondientes al régimen urbanístico pormenorizado son:

- La nueva edificación a ubicar al Oeste del ámbito se define con un perfil máximo de planta baja y cuatro plantas altas, en correspondencia con la ordenación prevista en el ámbito "Lastaola Postetxea" y con la edificación considerada al Este e incluida en el presente ámbito "Mendipe".
- El Plan Especial de Reforma Interior aprobado define para la parcela "RB-1", que ahora se modifica, una edificabilidad total sobre rasante de 3.915,33 m²(t), considerando 1.442,18 m²(t) de comercial existente, 1.260,04 m²(t) de comercial propuesto y 1.213,11 m²(t) de residencial propuesto. En esta parcela y bajo rasante se define una edificabilidad de 1.128,00 m²(t), -erróneamente referida, dado que conforme a la medición expresa para la elaboración del presente Proyecto, la superficie de la planta de sótano actualmente existente es de 1.243,35 m²(t)-, frente a la edificabilidad bajo rasante de 1.528,24 m²(t) ya ordenada bajo rasante en el vigente Plan Especial.

Con el objetivo, precisamente de reajustar la ordenación y configuración de dicha parcela y adecuarla a las necesidades de alineaciones y rasantes de la reurbanización de su entorno, con la debida adecuación a dichas alineaciones y rasantes tanto del frente de la calle Lastaola Postetxea como de las de la Avenida de Endarlaza y respecto de la nueva plaza central ordenada, se dispone la ordenación de una nueva planta de sótano regularizando sus accesos peatonal y rodado desde la calle Lastaola Postetxea, con una superficie ordenada total de 1.861,25 m²(t) en dicha planta de sótano, lo que contribuye a mejorar la dotación de plazas de aparcamiento del Ámbito de Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y su entorno.

El consecuente incremento de 617,90 m²(t) en planta de sótano tiene en la presente propuesta el objetivo de mejorar y posibilitar los nuevos accesos a dicha planta de sótano desde la calle Lastaola Postetxea, con la consiguiente supresión y mejora de la urbanización del entorno de dicha parcela en el frente de la Avenida de Endarlaza.

Al mismo tiempo se regulariza la forma de la planta baja de la nueva parcela "RB-1", en atención a la nueva disposición de los accesos a las plantas superiores residenciales y al propio funcionamiento dispuesto para la misma, con una superficie total de 2.027,37 m²(t) en esa planta baja, lo que conlleva un incremento máximo de un techo construido de 585,19 m²(t), a añadir a los 1.442,18 m²(t) actualmente existentes. Dicho incremento de techo, una vez reajustados los actuales lotes o locales comerciales en atención a las necesidades estructurales y de configuración en la concreta forma de materialización y acceso (portales) de la edificabilidad ordenada en las plantas superiores para los usos residenciales, se destinará a usos dotacionales públicos, -es decir, a usos no lucrativos-, por lo no tiene la consideración de edificabilidad urbanística, sino únicamente de edificabilidad física o bruta-. Dicho incremento posibilita el necesario reajuste de los lotes comerciales actuales a la nueva configuración y disposición de dicha planta, con una optimización de sus accesos y encuentros respecto de la nueva plaza ordenada y de las alineaciones de la Avenida de Enderlaza y de la calle Lastaola Postetxea. Su concreta definición se efectuará, bien, mediante la elaboración y tramitación de un Estudio de Detalle para dicha parcela, bien, directamente en el proyecto de edificación que se elabore para la misma.

- Las edificaciones existentes e incluidas en este ámbito tienen la categoría de preexistentes pendientes de Plan Especial; por lo que ha de entenderse que corresponde a la nueva ordenación pormenorizada, siempre dentro del marco del vigente Plan General, el establecimiento del régimen pormenorizado y la asignación de la edificabilidad urbanística entre las parcelas ordenadas.

A esos efectos se respetan y mantienen las edificabilidades propuestas en la vigente ordenación pormenorizada para las parcelas ordenadas "RB-2", "RB-3" y "TG", -a excepción de la ligera reducción de 16,42 m²(t) en cada planta de sótano de la parcela "RB-2"-, procediendo a reordenar únicamente la edificabilidad urbanística en la parcela "RB-1", como consecuencia de las nuevas determinaciones del Plan General de 2015.

Asimismo, serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento de los edificios existentes en las mismas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.

Por su parte, no serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones existentes, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ningún otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el artículo 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (artículo 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

En definitiva, y conforme al nuevo objetivo de reordenación de la edificabilidad y de la edificación a ubicar e implantar en la parcela "RB-1" del ámbito, en cumplimiento con los

referidos criterios generales y de rango pormenorizado, los objetivos y criterios concretos ya contenidos en la ordenación pormenorizada planteada en el vigente Plan Especial, reajustados con los nuevos resultantes de la Modificación ahora planteada, son los siguientes:

- A.- Área de desarrollo residencial que formaliza la calle Lastaola Postetxea y redefine la parcela "RB-1", al objeto de posibilitar la consolidación y el necesario reajuste de la edificación de planta baja y sótano existente junto a su regularización y ampliación en altura al objeto de posibilitar la materialización de la nueva edificabilidad urbanística ordenada.

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 la regularización de su planta baja a partir de la posibilidad de implantación de nuevos usos dotacionales públicos, y su ampliación residencial en altura, se configura la forma de la misma mediante su ensanchamiento al objeto de regularizar el frente a la calle Lastaola Postetxea, proyectando la construcción de cuatro plantas en altura para usos residenciales a partir de dicha planta baja, en el nuevo frente de la parcela a la referida calle Lastaola Postetxea, y disponiendo la misma 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 y/o comercial que:

- Por un lado, reordena las actuales instalaciones de la Estación de servicio "Behobia", resolviendo los accesos de acuerdo con la glorieta prevista en la ordenación estructural y define las zonas verdes de protección del viario y de los usos residenciales.

Así, a partir del nuevo trazado viario y de la glorieta de Mendipe ejecutada por parte del Departamento de Carreteras de la Excma. 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.

De forma provisional, y en tanto y cuanto no se acometa por la Administración correspondiente la ejecución de la solución viaria de glorieta prevista en la GI-636 en el Ámbito "Lastaola Postetxea" (8.3.04), y recogida en el nuevo Plan General de 2015, se plantea una solución viaria y de accesibilidad del ámbito, con dicho carácter. Una vez ejecutada la referida glorieta dicha solución provisional habrá de ser reemplaza por la propuesta definitiva ya recogida en el vigente planeamiento pormenorizado o de desarrollo.

- Por otro, reajusta la configuración de la planta baja destinada a los usos y actividades comerciales desarrolladas en la actual edificación existente en la Avenida de Endarlaza nº 8-22 mediante la regularización y ampliación de dicha planta con una nueva edificabilidad destinada a nuevos usos dotacionales públicos, con el objeto de homogeneizar su frente a la calle Lastaola Postetxea, al tiempo que posibilitar la optimización y la disposición de los lotes comerciales y de los nuevos accesos, tanto a las plantas residenciales superiores, como a la planta de sótano. Dicho incremento de edificabilidad física o bruta, -que no urbanística-, evita la creación de nuevos puntos negros en la ciudad.

- .- Y por último, ordena y destina a usos comerciales las plantas bajas de los dos bloques residenciales de nueva planta, situados más próximos a la nueva plaza ordenada, a ubicar en la parcela "RB-2", de carácter residencial.

Se genera así, en torno a la plaza central de nueva creación, de dominio y uso público, una importante dotación comercial y de nuevos usos dotacionales públicos, que han 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 calle Lastaola Postetxea, que ve ensanchada su sección y regularizado su frente, mediante la disposición de aparcamientos en línea, en la acera dispuesta en el límite del ámbito, en la práctica totalidad de su desarrollo a partir del encuentro con la calle Alcaldía de Sacas.

Su encuentro con la calle Alcaldía de Sacas se resuelve mediante un cruce en forma de "T", 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, está incorporado al régimen urbanístico vigente 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 existente en la parcela "RB-1" contribuye a esa definitiva regularización de la citada calle Lastaola Postetxea, al tiempo que evita la generación de nuevos puntos negros en su entorno.

7.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.

El vigente Plan Especial cumplimenta de forma íntegra las determinaciones, objetivos, criterios y condiciones particulares de ordenación contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun de 1999, que desarrollaba, a los que hubo de añadirse la condición impuesta en el Acuerdo de aprobación definitiva del anterior "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 y vigente solución definitiva de la red viaria.

A su vez, a dicho régimen quedó incorporada 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 (Avenida de Endarlaza); 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.

Ahora, y los efectos de su ordenación pormenorizada, la presente Modificación de ese Plan Especial centra su atención en el entorno de la definida parcela "RB-1", reajustando tanto su delimitación física como planteando la forma de encaje y materialización de la nueva edificabilidad urbanística definida en el nuevo Plan General de 2015.

La suma de aquellas determinaciones vigentes, perfectamente compatibles con el nuevo régimen estructural definido en el Plan General de 2015 y las propuestas ahora planteadas quedan expuestas en los siguientes apartados.

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 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, mediante la ordenación de nuevos usos dotaciones públicos, en la pretendida formalización de la misma;
- por otro, en la reordenación de las instalaciones de la Estación de servicio "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 redefinición de la parcela ordenada "RB-1", posibilitando a futuro, la consolidación y reajuste de las actuales plantas baja y de sótano que conforman el actual edificio comercial, - que se complementa con un incremento de edificabilidad física o bruta destinada a usos dotacionales públicos-, junto a su regularización, precisamente al objeto de formalizar el frente de la calle Lastaola Postetxea, sobre el que se ordena un crecimiento en altura para albergar los nuevos usos residenciales, dispuesto siempre 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 pormenorizada del ámbito.

Con estas premisas, se proyectan un total de cuatro nuevos bloques de viviendas que, junto a la edificación de carácter comercial existente, sobre la que se proyecta el crecimiento residencial en actual referido, y la reordenación de la actual 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 Irun-, 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.

A partir del mantenimiento y regularización de la edificación de planta baja y de sótano existente en la nueva parcela "RB-1" ordenada se plantea su crecimiento en altura (4 plantas para usos residenciales), mediante una pastilla rectangular dispuesta a lo largo del frente de la calle Lastaola Postetxea, al objeto de regularizar y dignificar la misma. Dicha pastilla que se sitúa en el lado Sur de la parcela, -sobre la calle Lastaola Postetxea-, conlleva el necesario reajuste de la planta baja, con motivo, por un lado, de la previsión de implantación en la misma de los dos portales de acceso a las plantas superiores, y por otro, de la necesaria regularización de su frente, en el que se disponen asimismo los nuevos accesos rodados y peatonales a la planta de sótano.

Dicha pastilla tiene por principal objetivo posibilitar la materialización del incremento de edificabilidad propuesto por el nuevo Plan General de 2015, al tiempo que mantener el carácter comercial, favoreciendo la regularización de los lotes comerciales existentes, que se verán afectados por la nueva propuesta edificatoria planteada, complementados con los nuevos usos dotacionales públicos a los que vincula el incremento de edificabilidad ordenado en esa planta baja. 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 "Lastaola Postetxea" colindante.

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 Avenida 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. La misma ha incrementado ligeramente su superficie como consecuencia del reajuste de la alineación de la planta de sótano de la parcela "RB-2" en ese frente, lo que permite reducir la superficie de dicha parcela.

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 Avenida de Endarlaza. Cada uno de los tres grupos de sótano dispondrá de un acceso rodado independiente desde la calle Lastaola Postetxea.

7.2.- Edificaciones existentes consolidadas y fuera de ordenación.

Se consolida la edificación actualmente existente sobre la nueva parcela "RB-1" destinada a usos residenciales y comerciales, proyectándose sobre la misma su regularización mediante la ampliación tanto en plantas de sótano y baja, -con motivo de dar respuesta a los nuevos accesos a la planta de sótano desde la calle Lastaola Postetxea y a la regularización de su frente en planta baja-, como en altura, para usos residenciales, mediante el levante de cuatro plantas dispuestas en una nueva pastilla apoyada en el frente de dicha calle, buscando la

regularización y formalización de las alineaciones de las edificaciones residenciales ordenadas en la misma.

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 el vigente Plan Especial; 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 Avenida 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 todos ellos fuera de ordenación.

Las edificaciones, construcciones y/o instalaciones declaradas fuera de ordenación quedan recogidas en el plano "II.8.1.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística. Condiciones de la edificación existente" del Documento "2. Planos de Información y Ordenación pormenorizada".

7.3.- El uso residencial proyectado.

A partir de la edificación comercial de planta baja existente, que se consolida y regulariza, mediante su ampliación en dicha planta para nuevos usos dotacionales públicos al objeto de regularizar su frente a la calle Lastaola Postetxea, se plantea el levante de cuatro plantas altas para usos residenciales mediante una pastilla dispuesta en el frente Sur de la parcela, al objeto de regularizar y dar continuidad a las alineaciones existentes en la calle Lastaola Postetxea a la que la edificación da frente.

El crecimiento residencial en altura se dispone en el frente Sur de la parcela, al objeto de no restar amplitud y visibilidad al nuevo espacio generado en torno a la nueva rotonda en la Avenida de Endarlaza, y 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 localización central, reforzada por el carácter comercial de la edificación existente, 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 una 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 dos edificaciones residenciales de nueva planta situadas más al Este, sobre la parcela "RB-2", se plantean los usos comerciales en planta baja, 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 de la ordenación urbanística.

La totalidad de la edificabilidad urbanística destinada a uso de vivienda¹ asciende a 13.409,32 m²(t), lo que no agota la edificabilidad residencial máxima de 14.682,82 m²(t) permitida por la ordenación estructural del nuevo Plan General de 2015. Por ello, cabe la posibilidad de agotar la edificabilidad residencial máxima permitida por el Plan General vigente para la parcela "RB-1" mediante la formulación y tramitación de una nueva Modificación de Plan Especial, en la que defina la posibilidad de su materialización mediante el reajuste del perfil edificatorio y las alineaciones de las distintas plantas altas proyectadas. La misma deberá someterse a nuevo informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

Esa edificabilidad urbanística se complementa con una edificabilidad física o bruta máxima de 585,19 m²(t), ordenada en la planta baja de la edificación a ejecutar en la parcela "RB-1", resultante como incremento, a partir del objetivo de regularizar el frente de dicha planta a la calle Lastaola Postetxea. Se evita así la formación de nuevos puntos negros en el entorno. Su concreta delimitación se efectuará, bien mediante la elaboración y tramitación de un Estudio de Detalle, bien mediante la tramitación de la licencia de edificación del proyecto constructivo a elaborar para el desarrollo de dicha parcela.

La distribución de la edificabilidad urbanística ordenada, por los distintos ámbitos de actuación identificados, responde a:

- Por un lado, en la parcela "RB-1" se ordenan, sin incluir vuelos, 3.902,52 m²(t) de uso de vivienda, correspondiendo 2.711,16 m²(t) a viviendas de promoción libre, 595,68 m²(t) a viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico y 595,68 m²(t) a viviendas de protección oficial de régimen general (estas últimas viviendas de promoción pública con un único acceso común o portal).
- Por otro, en el conjunto de las parcelas "RB-2" y "RB-3" se ordena, sin incluir vuelos, un total de 9.506,80 m²(t) de edificabilidad urbanística destinada a uso de vivienda, de la cual, 6.454,56 m²(t) se corresponden con viviendas de promoción libre en la parcela "RB-2" y 3.052,24 m²(t) se corresponden con viviendas de protección oficial de régimen general en la parcela "RB-3".

A dicha edificabilidad residencial ha de añadirse la proyectada, -como resultado de la suma de la ya existente más la nueva-, con carácter complementario y/o auxiliar, en las diferentes plantas de sótano bajo rasante en las edificaciones de carácter residencial tanto de nueva planta como en la existente, con un total conjunto de 7.018,25 m²(t), con destino de aparcamiento u otros usos complementarios y/o auxiliares del residencial.

A su vez, su distribución en atención a los distintos ámbitos de actuación identificados responde a:

- Por un lado, se plantea una edificabilidad bajo rasante total de 1.861,25 m²(t) en una única planta de sótano para la parcela "RB-1", de los cuales 1.243,35 m²(t) corresponden a la superficie existente que se consolida, y 617,90 m²(t) son de nueva construcción.

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

- Por otro, en la parcela "RB-2" se dispone de un total de 4.095,00 m²(t) bajo rasante en dos plantas, mientras que la parcela "RB-3" se ordena una edificabilidad de 1.062,00 m²(t) en sótano, también en dos plantas; toda ella de nueva construcción.

Las plantas de sótano de la parcela "RB-2" han sido objeto de una ligera reducción en su ocupación en planta, -resultado de un mejor análisis de sus condiciones de accesibilidad rodada-, si bien siguen teniendo 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 nuevo Plan General de 2015, ordenando un número orientativo de 147 nuevas viviendas.

De ellas, un total de 44 unidades se ordenan en las plantas altas a construir en la nueva parcela "RB-1" ordenada, y las restantes 103 viviendas corresponden a las edificaciones de nueva planta a implantar en las parcelas "RB-2" y "RB-3", ya ordenadas en el vigente Plan Especial.

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 de las plantas altas proyectadas en la parcela "RB-1", las mismas responden a un cuerpo de 17,00 m. de fondo y 57,09 m. de largo dispuesto en el frente de la calle Lastaola Postetxea, dotado de un perfil de 4 plantas altas al objeto de regularizar las alineaciones a dicha calle.

Por último, respecto de la distribución del régimen de promoción y/o protección de las viviendas ordenadas, del total de 147 viviendas, 103 unidades se vinculan al régimen de promoción libre y el resto, es decir 44 unidades, se vinculan a los regímenes de protección pública.

Concretamente, un total de 12 viviendas de la parcela "RB-1" y la totalidad de las 32 viviendas previstas sobre la parcela "RB-3" se sujetan a regímenes de protección pública.

El cumplimiento de los estándares legalmente establecidos a ese respecto queda justificado en el Anexo "II" de esta Memoria.

7.4.- El uso comercial y terciario proyectado.

La potenciación y ordenación de los usos comerciales y terciarios del ámbito, apoyándose en el viario existente y recogiendo las alineaciones definidas por la edificación de Zaisa, a modo de que actúen de transición entre esta zona y la zona residencial de Mendipe, es uno de los objetivos generales definidos por el planeamiento vigente para la ordenación del ámbito.

Para ello, se ordenan con destino a nuevos usos comerciales una superficie de 1.062,00 m²(t), que sumada a los 1.442,18 m²(t) ya existentes consolidados, sin perjuicio de su reajuste, dan

como resultado un total de 2.504,18 m²(t) de uso comercial, -sin incluir los 500,00 m²(t) reservados para la reordenación de la actual Estación de servicio de gasolinera-. Ello da un total de 3.004,18 m²(t) destinado a usos terciarios y/o comerciales.

Esa edificabilidad terciaria y/o comercial coincide plenamente con la edificabilidad para usos autorizados no residenciales de 3.004,18 m²(t) señalada en el Plan General de 2015, como resultado del destino para nuevos usos dotacionales públicos del incremento de techo que resulta de la regularización de la actual planta baja de la parcela "RB-1", que se concreta en un máximo de 585,19 m²(t) de edificabilidad física o bruta.

Se persigue así, en términos generales, la regularización y potenciación de los usos comerciales tanto a nivel del ámbito como a nivel del barrio de Behobia, en el que se encuadra el Área de Mendipe, buscándose una importante mixtura de los usos comerciales y terciarios con los residenciales, principio básico de la sostenibilidad de la ordenación urbanística actual. Su complementación con los referidos usos dotacionales públicos, al tiempo que evita la generación de nuevos puntos negros en la ciudad, contribuye al reforzamiento de la vida social y pública en el ámbito.

Y como objetivo más específico y necesario, respecto de la edificación de carácter comercial hoy día existente en la nueva parcela "RB-1", se proyecta la regularización de su planta baja, al objeto de presentar un frente digno a la calle Lastaola Postetxea, evitando la creación de puntos negros en el ámbito, al tiempo que se revitalicen los usos públicos de la misma, mediante la ordenación de nuevos usos dotacionales públicos, en combinación con los usos comerciales existentes y con los nuevos espacios necesarios para los portales de accesos a las plantas residenciales superiores. La superficie comercial así resultante, de 1.442,18 m²(t), -coincidente con la superficie ya existente, pero posibilitando la regularización de la delimitación de sus lotes-, se complementa con esos nuevos usos públicos y de implantación de los portales de acceso a las plantas altas residenciales.

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 nueva plaza resultante de la ordenación; 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 las plantas bajas de 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 nuevo Plan General de 2015 es la *"reordenación de la gasolinera de Behobia teniendo en cuenta la solución viaria de glorieta prevista en GI-636, resolviendo los accesos a la misma de acuerdo con el nuevo trazado viario"*.

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 Ayuntamiento de Irun, ratifica la solución de accesos desde la carretera N-121A a la Estación de Servicio, propuesta en esta ordenación pormenorizada vigente.

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.- Las parcelas dotacionales públicas y otras dotaciones públicas.

La ordenación pormenorizada vigente contiene, en respuesta a los criterios de los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun, expuestos en el contexto de la elaboración y tramitación del vigente Plan Especial, la ordenación dentro del ámbito de "Mendipe" de una parcela de equipamiento público, entonces con destino a la posible ampliación, disposición y reordenación de los usos dotacionales de carácter público, que posibilitase la adecuación de las necesidades de esa índole, de forma conjunta con el colindante ámbito "Lastaola Postetxea (8.3.04)".

Entonces, el Plan General de 1999 establecía como uno de los objetivos y criterios generales de ordenación para el referido ámbito urbanístico "Lastaola Postetxea (8.3.04)" el de la localización de un equipamiento público que resolviera el déficit existente en el entorno residencial de Behobia.

El nuevo Plan General de 2015 modifica el destino urbanístico de dicho ámbito, sustituyéndolo por un nuevo programa residencial.

No obstante, dado que no resulta incompatible con ese nuevo programa, se mantiene la ordenación de dicha parcela de equipamiento público con la misma delimitación colindante, lo que sigue permitiendo 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 ese entorno.

Por ello, y 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 Irun, 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)".

Al mismo tiempo, se ordena una nueva edificabilidad física o bruta en la planta baja de la parcela "RB-1" con destino a usos dotacionales públicos, como resultado de la regularización de dicha planta baja en su frente a la calle Lastaola Postetxea, al objeto de evitar la formación de puntos negros en el ámbito de actuación. La superficie máxima de dicha edificabilidad no lucrativa asciende a 585,19 m²(t); si bien la misma, se concretará una vez se elaboren los correspondientes Estudio de Detalle y/o proyecto de edificación correspondiente a dicha parcela.

Por último, se ordena asimismo una nueva parcela dotacional pública en el extremo Este del ámbito, frente a la parcela residencial "RB-3" destinada a albergar las viviendas de protección oficial, entre ésta y el espacio destinado a jardines urbanos de carácter público, dispuesto a modo de protección y separación del ámbito residencial con la carretera provincial. Su superficie asciende a 1.335,00 m², y se vincula a usos de equipamiento dotacional deportivo, de carácter público. A dicha parcela se le dota de la posibilidad de una edificabilidad bruta o física, no lucrativa, mediante el establecimiento de un coeficiente de edificabilidad de 0,10 m²(t)/m², referido a la parcela neta.

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, existentes y ordenadas en la edificación que se emplaza en la parcela "RB-1", como las nuevas que pudieran implantarse en las plantas bajas de las nuevas edificaciones residenciales proyectadas en la parcela "RB-2". 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 "Mendipe" como, incluso de su entorno próximo, carente de esta cualificación de espacios.

La dotación proyectada asciende a una superficie total de 4.572,30 m², lo que representa el 25,95% de la superficie total de la zona global residencial ordenada. Ello representa un estándar de 31,10 m²/viv. respecto del total orientativo de 147 viviendas proyectadas. Ambos parámetros resultan ser muy superiores a los mínimos establecidos en el *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos* para los suelos urbanos no consolidados de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad (15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales; es decir, 2.642,53 m²).

En el Anexo II de esta misma Memoria se procede al cálculo y justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos rotacionales de la red de sistemas locales para cada uno de los dos ámbitos de actuación delimitados en el presente Documento.

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

- Los jardines urbanos, que una superficie total de 681,05 m², se disponen básicamente, a modo de separación, entre la parcela terciaria de la Estación de Servicio y los espacios libres peatonales y la parcela "ED", de equipamiento deportivo público, 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 y rotacionales deportivos públicos, 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 3.891,25 m².

Se disponen a lo largo de todas las edificaciones de carácter comercial y residencial, a modo de continuo peatonal público. Dentro de dicho continuo destaca, por su singularidad, la plaza pública que se genera entre la actual edificación comercial existente en la nueva parcela "RB-1" y los nuevos bloques residenciales de las parcelas "RB-2" y "RB-3", 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.

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 Avenida 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 de la parcela de equipamiento público situada en el Este del ámbito.

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

Dada su limitada escala de intervención territorial, el vigente 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 de la ordenación pormenorizada 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 "MendiPE (8.3.05)", 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", 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 por la ordenación pormenorizada resuelve de forma más correcta e integral las conexiones viarias del ámbito con los viarios exteriores y circundantes al mismo.

Asimismo, por parte de "Sestra. Ingeniería y Arquitectura" se elaboró, con fecha octubre de 2005, el denominado "Zirkulazioaren egoerari buruzko txostena Behobiako gasolindegia 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 propuestos a la nueva parcela de la Estación de Servicio.

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 Mendipe.

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, al otro lado de la calzada rodada, frente a las nuevas edificaciones residenciales proyectadas en las parcelas "RB-2" y "RB-3". Se ordenan un total de 25 plazas en superficie, con carácter de dominio y uso público.

A dichas plazas en espacios públicos, han de añadirse, por un lado, del orden de otras 15 plazas en superficie ordenadas dentro de la parcela "TG" de la Estación de Servicio, y, por otro, un total aproximado de 206 plazas situadas en las plantas bajo rasante de las parcelas de las edificaciones privadas. De éstas, un número de 155 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 actual edificio comercial existente que se ordena para usos residenciales y comerciales en la parcela "RB-1".

De este modo, se proyecta un total estimado de 246 plazas de aparcamiento, que referidas al total de la superficie edificable sobre rasante -17.687,00 m²(t)-, proporcionan un estándar dotacional de 1,39 plaza/100 m²(t).

De ellas, 221 plazas se sitúan en las parcelas de titularidad privada ordenadas, lo que representa un estándar superior al mínimo de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m²(t) sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada, establecido por el *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos* para los suelos urbanos no consolidados de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad [$0,35 \times 13.409,32 \text{ m}^2(\text{t}) / 25 \text{ m}^2(\text{t}) = 187,73$ plazas de aparcamiento]. En todo caso, en el Anexo II de esta misma Memoria se procede al cálculo y justificación de forma independiente del cumplimiento de los estándares dotacionales para cada uno de los dos ámbitos de actuación delimitados y determinados en el presente Documento.

Respecto de la dotación de aparcamientos o garajes a implantar en las parcelas de uso residencial, el número estimado de 206 plazas previstas en las plantas de sótano proyectadas resulta superior a la dotación mínima de aparcamiento o garaje (1,0 plaza/vivienda < 110 m²(t) + 1,0 plaza/100 m²(t) de otros usos = 147 plazas correspondientes a las 147 viviendas + 30,89 plazas correspondientes a los locales comerciales y terciarios = 177,89 plazas de aparcamiento) establecida por el nuevo Plan General de 2015, en el artículo 3.2.1 "*Régimen general de implantación de los usos autorizados en parcelas de uso residencial*" de sus Normas Urbanísticas Generales².

Por su parte, como ya se ha indicado, en la parcela "TG" se ordenan 15 plazas de aparcamiento, estándar muy superior al exigido en el artículo 3.6.2 "*Condiciones generales de uso*" del capítulo 3.6 "*Condiciones generales de edificación y uso aplicables en las parcelas de uso no residencial*" de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún de 2015, consistente en la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1,0 plaza/100 m²(t).

² "*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*".

Dotación mínima = $500,00 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1 \text{ plaza} / 100 \text{ m}^2(\text{t}) = 5 \text{ plazas de aparcamiento}$.

Como ya se ha señalado, el Anexo II de esta misma Memoria incorpora la justificación, de forma independiente para cada uno de los dos ámbitos de actuación delimitados, -Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" y Ámbito de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno-, del cumplimiento de los estándares urbanísticos dotacionales de la red de sistemas locales.

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 regata 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 regata, 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 sustituir la regata en su paso por el ámbito por una canalización de dimensiones 145 x 270 cm.. La derivación se realiza poco antes de entrar al ámbito, mediante un pozo de conexión que se ubica en el cruce de la calle Lastaola Postetxea con la calle Urjauzi. 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". La conexión de esta canalización al trazado de la regata original se realiza 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:

- 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 para el ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe". 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 Avenida de Enderlaza.

7.10.- Medidas de seguridad al objeto de evitar la formación de nuevos puntos negros en la ciudad.

En respuesta a las condiciones impuestas en la Resolución de la Alcaldía nº 1.013, de fecha 5 de julio de 2016, se atienden las recomendaciones recogidas en el denominado "Mapa de la ciudad prohibida de Irun".

A dichas recomendaciones responde expresamente la ordenación de una nueva edificabilidad física o bruta, no urbanística, con destino a dotaciones públicas, con el objeto de regularizar la planta baja de la parcela "RB-1" en su frente a la calle Lastaola Postetxea y evitar la generación de zonas cubiertas, con postes que dificultan la visibilidad y pueden convertirse en escondites, donde la presencia humana puede conllevar cierta peligrosidad. Frente a ello, se apuesta por presentar un frente regular a la referida calle, mediante la disposición de los

portales necesarios para el acceso a las nuevas plantas altas residenciales y la posible regularización de los lotes comerciales que resulten afectados. En ese escenario, el incremento de superficie cubierta, respecto de la actualmente existente en dicha planta baja y una vez descontada la destinada a los necesarios nuevos accesos a las plantas altas y de sótano, se destinará a usos dotacionales públicos. La propia presencia de dichos usos públicos, mezclados con los usos comerciales, contribuye asimismo a la configuración de un frente público en dicha calle Lastaola Postetxea, con garantías de generar una intensidad de uso que conlleven condiciones de seguridad en ese entorno. Para ello se analizarán de manera expresa los accesos a los espacios dotacionales públicos que resulten. Una adecuada iluminación pública en dicha calle contribuirá asimismo a la minimización de riesgos de seguridad en ese entorno.

En general, la ordenación de un área mixta, con usos combinados, residenciales, comerciales y de dotaciones públicas, en las plantas bajas, contribuye a generar las condiciones necesarias para posibilitar una vida pública en las debidas condiciones de seguridad.

El Proyecto de Urbanización del Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe" deberá atender especialmente a la iluminación de los espacios públicos, fundamentalmente en las inmediaciones de las zonas de tránsito e itinerarios peatonales, de forma que se contribuya a generar sendos pasillos luminosos a ambos lados de las parcelas residenciales ordenadas en el mismo.

A su vez, el Proyecto de obras complementarias de urbanización correspondiente al Ámbito de la Actuación de dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno deberá contener las medidas necesarias, en materia de iluminación, colocación de espejos e incluso la colocación de un punto de llamada de emergencia en las proximidades de los locales que definitivamente se destinen a albergar usos dotacionales públicos, al objeto de minimizar los riesgos y aumentar la seguridad pública en ese frente de la calle Lastaola Postetxea.

8.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

Tanto la ordenación pormenorizada vigente que no entra en contradicción con las determinaciones del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de 2015, como la propuesta en este documento de Modificación de Plan Especial 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 las Ordenanzas Generales del nuevo Plan General de Irun de 2015.

A esos efectos, se ha de señalar expresamente que dicho Plan General de 2015, respecto del régimen urbanístico pormenorizado *remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado* (vigente Plan Especial de Reforma Interior aprobado con carácter definitivo en septiembre de 2007), *sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General, las cuales, en su caso, permitirán que mediante una modificación de dicho Plan Especial se rentabilice la ocupación del suelo en la zona oeste del ámbito con una mayor edificabilidad urbanística.*

Precisamente, a dicho objetivo primordial responde el presente Documento, respetando en su integridad las determinaciones de la vigente ordenación urbanística estructural.

De conformidad con lo expuesto, esta Modificación de Plan Especial se promueve en desarrollo del Plan General de 2015, con el objetivo de determinar la ordenación pormenorizada de la parcela "RB-1", al tiempo que refunde la totalidad de las determinaciones urbanísticas del régimen pormenorizado vigente con el nuevo marco legislativo aplicable.

La adecuación de ese régimen pormenorizado y de sus propuestas a las previsiones del nuevo Plan General de 2015 responde, en este caso, a las premisas siguientes:

8.1.- La delimitación y superficie del ámbito "Mendipe".

La delimitación de ese ámbito de ordenación pormenorizada se corresponde con la establecida en el Plan General de 2015, sin que exista modificación alguna a ese respecto.

Su concreta superficie total, plenamente coincidente con la reflejada en el referido Plan General de 2015, es de 17.906,00 m².

La misma queda reflejada gráficamente en los planos que conformen el Documento "2. Planos de Información y Ordenación pormenorizada" de este Proyecto.

8.2.- La delimitación de las zonas globales.

El Plan General de 2015 identifica en el ámbito "Mendipe 8.3.05" dos zonas globales diferenciadas. Por un lado, la Zona global Residencial (R), de 17.616,84 m² de superficie; y, por otro, el Sistema General Viario (V), de 289,16 m² de superficie.

Esa pequeña superficie calificada de sistema general viario se vincula a la futura boulevardización y regularización de la actual Avenida de Enderlaza prevista, a acometer de forma general en el momento de la ejecución de la obra de regularización del trazado de la GI-636 con una mayor amplitud y en previsión del nuevo carácter urbano que debe tener este viario a su paso por el barrio de Behobia, que constituye uno de los criterios y objetivos generales de ordenación del colindante ámbito "Lastaola Postetxea 8.3.04". En definitiva, básicamente, constituye el remate de aquella obra en el frente de la parcela ordenada "RB-1", debiendo adecuarse a las definitivas cotas de implantación de dicho viario y su encuentro con la edificación implantada en la misma, a partir de las pautas fijadas a ese respecto por la Administración competente en esa red viaria.

8.3.- La edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística ordenada en este Proyecto se corresponde, inicialmente, con la prevista en el Plan General de 2015; documento en el que a la edificabilidad sobre rasante ordenada en el anterior Plan General de 1999, de 15.200,00 m²(t), se añade un incremento de edificabilidad sobre rasante de uso residencial de 2.487,00 m²(t); lo que da como resultado una edificabilidad urbanística sobre rasante total de **17.687,00 m²(t)**.

De dicha edificabilidad urbanística definida en la ordenación estructural, no se procede a la concreta ordenación de 585,19 m²(t) dentro de la parcela "RB-1" (derivada del Plan General de 1999), que el vigente Plan General de 2015 posibilita su ordenación con destino a usos residenciales. En consecuencia, la previsión de su ejecución requerirá la previa redacción y tramitación de una nueva Modificación de Plan Especial, que determine y defina su concreta localización dentro de la referida parcela ordenada "RB-1".

En consecuencia, la edificabilidad urbanística expresamente ordenada mediante la presente Modificación de Plan Especial, concretada en **17.101,81 m²(t)** sobre rasante, se distribuye entre los distintos usos y regímenes de promoción y/o protección ordenados de la siguiente manera:

* Edificabilidad derivada del Plan General de 1999.

.- Uso residencial:	- vivienda de promoción libre:	7.870,08 m ² (t).
	- vivienda de protección oficial:	3.052,24 m ² (t).
	- Total uso residencial:	10.922,32 m ² (t).
.- Usos no residenciales:	- comercial:	- existente: 1.442,18 m ² (t).
		- nuevo: 1.062,00 m ² (t).
		- Total comercial: 2.504,18 m ² (t).
	- terciario gasolinera:	- existente: 210,00 m ² (t).
		- nuevo: 290,00 m ² (t).
		- Total terciario: 500,00 m ² (t).
	- Total usos no residenciales:	3.004,18 m ² (t).
- Total edificabilidad:	13.926,50 m²(t) .	

Dicha edificabilidad no incluye la destinada a los posibles vuelos en las plantas altas de uso residencial, que asciende a un total de 688,31 m²(t), y se distribuye de la siguiente manera entre las tres parcelas residenciales ordenadas:

- parcela "RB-1":	370,34 m ² (t).
- parcela "RB-2":	215,87 m ² (t).
- parcela "RB-3":	102,10 m ² (t).

*** Edificabilidad derivada del Plan General de 2015.**

- Uso residencial: - vivienda promoción libre:	1.295,64 m ² (t).
- vivienda protección oficial de régimen general:	595,68 m ² (t).
- vivienda protección oficial de régimen tasado:	595,68 m ² (t).
- Total uso residencial:	2.487,00 m²(t).

A esos efectos, y diferenciada por los ámbitos de actuación definidos en el presente Proyecto, la edificabilidad urbanística ordenada por parcelas se concreta en la expuesta en los siguientes apartados:

A.- Edificabilidad urbanística ordenada en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

La edificabilidad urbanística ordenada en la parcela "RB-1" responde a la edificabilidad prevista en el anterior Plan General de 1999, -excepto los ya referidos 585,19 m²(t) de uso residencial-, a la que se incorpora el incremento de 2.487,00 m²(t), con destino residencial, previsto en el nuevo Plan General de 2015.

La ordenación de aquella edificabilidad derivada del Plan General de 1999 responde, una vez atendidas las necesidades de accesibilidad y optimización de la actual planta de sótano y de accesibilidad a las plantas altas, a resolver en la actual planta baja, a la distribución de la edificabilidad residencial ordenada sobre rasante entre los volúmenes edificatorios previstos, conforme a lo dispuesto en el vigente Plan General. Por su parte, la edificabilidad derivada del nuevo Plan General se distribuye atendiendo al necesario cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública, legalmente establecidos.

La totalidad de dicha edificabilidad urbanística, resultado del sumatorio de la existente consolidada más la nueva, sin computar la destinada a los posibles vuelos de las plantas altas residenciales, es la expresada en el siguiente cuadro:

PARCELA ORDENADA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	TOTAL
RB-1	Garaje y auxiliares	1.861,25	--	1.861,25
	Comercial	--	1.442,18	1.442,18
	Residencial	--	3.902,52	3.902,52
TOTAL		1.861,25	5.344,70	7.205,95

A la señalada edificabilidad urbanística sobre rasante se ha de añadir una superficie de 370,34 m²(t), destinada a los posibles vuelos a disponer en las plantas altas de uso residencial.

Asimismo, y al objeto de regularizar el frente a la calle Lastaola Postetxea de la planta baja de la edificación a construir en dicha parcela, con el fin de evitar la creación de nuevos puntos negros en el entorno de la misma, se ordena una edificabilidad física o bruta (no urbanística), destinada a usos dotacionales públicos, con un máximo de 585,19 m²(t). La concreción de su materialización corresponderá al Estudio de Detalle y/o al preceptivo proyecto de edificación de dicha parcela.

La referida edificabilidad urbanística ordenada total expresada por los distintos usos ordenados es:

USO	PARCELA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		EXISTENTE	NUEVO	TOTAL
Residencial	RB-1	--	3.902,52	3.902,52
Comercial (planta baja)		1.442,18	--	1.442,18
Garaje		1.243,35	617,90	1.861,25
TOTAL		2.685,53	4.520,42	7.205,95

B.- Edificabilidad urbanística ordenada en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

La edificabilidad urbanística ordenada en el conjunto de las parcelas "RB-2", "RB-3" y "TG" responde a la misma que está ordenada en el vigente Plan Especial de Reforma Interior, con la única excepción de la reducción en 32,84 m²(t) de la edificabilidad bajo rasante de la parcela "RB-2", con motivo de la regularización y optimización de su planta, lo que posibilita mejorar el estándar dotacional de aparcamientos.

La misma, sin computar la reservada para los vuelos, es la expresada en el siguiente cuadro:

PARCELA ORDENADA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	TOTAL
RB-2	Garaje y auxiliares	4.095,00	--	4.095,00
	Comercial		1.062,00	1.062,00
	Residencial	--	6.454,56	6.454,56
RB-3	Garaje y auxiliares	1.062,00	--	1.062,00
	Residencial		3.052,24	3.052,24
TG	Terciario	--	500,00	500,00
TOTAL		5.157,00	11.068,80	16.225,80

A dicha edificabilidad se ha de añadir una superficie de 317,97 m²(t), destinada a los posibles vuelos a disponer en las plantas altas en las parcelas de uso residencial; que a su vez se distribuyen en 215,87 m²(t) para los posibles vuelos en la parcela "RB-2" y 102,10 m²(t) para los posibles vuelos en la parcela "RB-3".

Esa misma edificabilidad expresada por los distintos usos ordenados es:

USO	PARCELA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		EXISTENTE	NUEVO	TOTAL
Residencial	RB-2	--	6.454,56	6.454,56
	RB-3	--	3.052,24	3.052,24
	Total Residencial	--	9.506,80	9.506,80
Comercial (planta baja)	RB-2	--	1.062,00	1.062,00
	Total Comercial	--	1.062,00	1.062,00
Garaje / Anexos	RB-2	--	4.095,00	4.095,00
	RB-3	--	1.062,00	1.062,00
	Total Garaje/Anexos	--	5.157,00	5.157,00
Terciario (Gasolinera)	TG	210,00	290,00	500,00
	Total Terciario (Gas.)	210,00	290,00	500,00
TOTAL		210,00	16.015,80	16.225,80

8.4.- El régimen jurídico-económico de la edificabilidad residencial ordenada.

De conformidad con lo dispuesto en el vigente Plan General de 2015, el ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por ese planeamiento.

A ese respecto la legislación vigente y aplicable a aquel Plan General de 1999 contempla la obligación de destinar únicamente el 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas protegidas.

Respecto de la edificabilidad de carácter residencial derivada de dicho Plan General de 1999 ordenada mediante el presente Proyecto, -10.922,32 m²(t)-, un total de 3.052,24 m²(t) se destinan a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general, en la parcela ordenada "RB-3". Ello representa el 27,94% de aquella edificabilidad residencial, por lo que se cumple con amplitud la obligación legal del porcentaje mínimo del 20% con destino a vivienda de protección pública.

En consecuencia, se puede concluir que, respecto de la edificabilidad residencial ordenada derivada del anterior Plan General de 1999, la ordenación propuesta respeta con amplitud el marco legislativo vigente al momento de la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito "Mendipe" (8.3.05), ordenando en la parcela "RB-3" una edificabilidad residencial de 3.052,24 m²(t) vinculada a la protección oficial de régimen general, lo que representa el 28,60% del total de la edificabilidad ordenada para ese uso residencial.

Por otra parte, este Proyecto, elaborado en desarrollo de las determinaciones contenidas en el vigente Plan General de 2015, prevé la vinculación del incremento de la nueva edificabilidad residencial proyectada en la parcela "RB-1" al régimen de protección pública, (con un mínimo del 40%) bien en la modalidad de viviendas de protección oficial de régimen general (VPORG), bien en la modalidad de viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómica (VPORTA); y el resto, al régimen de promoción libre (VPL).

El incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial introducido por el nuevo Plan General de 2015 a ordenar en la parcela "RB-1" es de 2.487,00 m²(t). De dicho total, 595,68 m²(t) se ordenan con destino a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general, y otros 595,68 m²(t) se ordenan con destino a la construcción de viviendas de régimen

tasado autonómico. Dichas edificabilidades representan, cada una de ellas, el 23,95% del incremento de la edificabilidad de uso residencial, alcanzando conjuntamente el 47,90% de dicho total.

Se cumple así lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y del suelo aplicable, superando los porcentajes mínimos del 40% del incremento de la edificabilidad urbanística residencial con destino a viviendas de protección pública, y del 20% de ese mismo incremento, con destino a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

El conjunto de dichas previsiones se adecuan plenamente, mejorando los estándares mínimos establecidos, al vigente Plan General de 2015 y a la legislación aplicable.

8.5.- La dotación de aparcamientos o garajes.

La dotación de aparcamientos o garajes para vehículos motorizados (automóviles) prevista en el Plan General de 2015 se cumple en los términos expuestos en el anterior apartado "7.8.- El sistema de transporte, la red viaria y los aparcamientos" del anterior epígrafe "7.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada propuesta".

El análisis del cumplimiento de dicho estándar, de forma individualizada e independiente para cada uno de los dos ámbitos de actuación delimitados, se efectúa en el Anexo II de esta misma Memoria.

8.6.- La dotación de aparcamiento para bicicletas y vehículos de asistencia al desplazamiento.

La dotación de aparcamiento para bicicletas prevista en el Plan General de 2015 se cumplirá mediante la disposición de los mismos, bien en el exterior, bien en el interior, de las edificaciones de carácter residencial, garantizándose el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad a los mismos.

Asimismo, los proyectos de edificación de cada una de las parcelas ordenadas deberán delimitar la superficie necesaria para el almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento tales como cochecitos de bebé, carritos de la compra, silla de ruedas motorizadas o elementos análogos.

9.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO "MENDIPE 8.3.05".

El vigente Plan General de 2015 clasifica como suelo urbano la totalidad de los terrenos del ámbito "Mendipe 8.3.05", afectados por la presente ordenación pormenorizada.

Conforme al artículo 56 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada "la categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado".

A esos efectos, el presente Documento de ordenación pormenorizada, propone su categorización de conformidad con los siguientes criterios:

- A.- Se categorizar como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización los terrenos que reúnen las condiciones establecidas para ello en la legislación urbanística vigente (artículo 11.3.b.1 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*). Su superficie es de 14.415,94 m².

Se corresponden, en concreto, con los que se incluyen en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" delimitado en este Proyecto.

Su delimitación gráfica queda definida en los planos "II.7. Categorización urbanística de los suelos urbanos" y "II.8.2. Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística. Delimitación de los ámbitos de actuación" del Documento "2. Planos de Información y Ordenación pormenorizada".

- B.- Los restantes terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, por su vinculación a la modificación del régimen de edificabilidad y uso actual del entorno de la parcela y edificación actualmente existente, sustituyéndolo parcial por otros usos y edificabilidades de mayor rendimiento o valor lucrativo.

En concreto, se categorizar de esa manera, los terrenos que conforman la futura parcela "RB-1" y su entorno necesario para la ejecución de la urbanización necesaria, que resuelva con la corrección exigida el encuentro de las previsiones de edificación y urbanización con el resto del ámbito y del barrio de Behobia. Su superficie es de 3.490,06 m².

Su delimitación gráfica queda definida en los planos "II.7. Categorización urbanística de los suelos urbanos" y "II.8.2. Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística. Delimitación de los ámbitos de actuación" del Documento "2. Planos de Información y Ordenación pormenorizada".

10.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Dichas condiciones son las recogidas en el Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" de este Proyecto.

Responden, entre otras, a las siguientes determinaciones:

- A.- Se delimita el **Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe"**, conformado por los terrenos que se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada. Su superficie es de **14.415,94 m²**.

Forman parte de ese ámbito de actuación integrada, entre otros, los siguientes terrenos:

- .- los terrenos vinculados a la actual Estación de servicio "Behobia";
- .- los terrenos traseros a dicha Estación y los vinculados a la edificación de carácter residencial identificada con el nº 32 de la Avenida de Enderlaza;
- .- los terrenos situados en el extremo Este del ámbito e incluidos en el mismo, afectados en su día por las expropiaciones vinculadas a las obras de la N-121-A y la A-8 (Bilbao-Behobia) y al desdoblamiento de la carretera N-121 entre las glorietas de Laskuain (Zaisa) y de Behobia.
- .- una pequeña parte del terreno de la parcela nº 1, identificada en el plano "I.3. Estado actual. Parcelario", vinculada a la urbanización de la plaza central ordenada en el ámbito.

Se corresponde con la totalidad de las parcelas privativas números 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 12 y 13 y con la porción referida de la parcela 1, identificadas en el referido plano. A dichas superficies privadas se ha de añadir los terrenos de dominio y uso público colindantes que conforman la calle Lastaola Postetxea, incluidos en el ámbito.

Este Ámbito de Actuación Integrada deberá ser objeto del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora que deberá, entre otros extremos, delimitar la o las unidades de ejecución correspondientes, y, determinar el sistema de actuación de las mismas.

Asimismo, dicho Programa determinará las condiciones de proyección y ejecución de la urbanización del ámbito objeto del mismo.

El mismo Programa podrá prever la ejecución de esa urbanización por fases, diferenciando la urbanización vinculada a la ejecución y funcionamiento de la futura Estación de servicio de gasolinera y la vinculada a la ejecución y funcionamiento de las edificaciones de carácter residencial ordenadas sobre las parcelas "RB-2" y "RB-3". En este supuesto y en la medida en que se estime adecuado, la determinación de esas fases de ejecución se complementará con la fijación de las correspondientes pautas de ejecución de las edificaciones proyectadas y de concesión de las consiguientes licencias de construcción y de primera utilización, también por fases.

- B.- Se delimita el **Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno**, conformado por los terrenos que se clasifican y categorizan como suelo urbano no

consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada. Su superficie es de **3.490,06 m²**.

Forman parte de ese ámbito de actuación de dotación los siguientes terrenos:

- los terrenos vinculados a la actual edificación comercial existente identificada con los números 8 al 22 (pares) de la Avenida de Endarlaza;
- los terrenos que conforman las parcelas números 3 y 4, identificadas en el plano "I.3. Estado actual. Parcelario", necesarios para la definición y materialización de buena parte de la nueva parcela ordenada "RB-1", en donde se posibilita la materialización de la edificabilidad urbanística vinculada a la misma.
- la mayor parte del terreno de la parcela nº 1, identificada en el plano "I.3 Estado actual. Parcelario", que queda vinculada a la urbanización perimetral de la referida parcela ordenada "RB-1", al objeto de garantizar el correcto funcionamiento de las infraestructuras y servicios de la futura edificación y su conexión con las redes municipales.

Se corresponde con la totalidad de las parcelas privativas números 2, 3 y 4 y con la mayor parte de la parcela 1, identificadas en el referido plano.

Este Ámbito de Actuación de Dotación deberá ser objeto de los correspondientes proyectos de equidistribución y de obras complementarias de urbanización, que determinarán las condiciones de reparto de la edificabilidad urbanística ordenada y de proyección y ejecución de la urbanización complementaria vinculada a la edificación ordenada en la parcela "RB-1".

C.- Respecto de la superficie de 289,16 m², vinculada al Sistema General Viario (V), identificado por el nuevo Plan General, se han de diferenciar las dos situaciones siguientes:

- a.- Respecto de la porción de 80,85 m², que queda incluida en el ámbito de la Actuación Integrada, la misma será objeto de equidistribución, cesión y urbanización en el contexto del proceso de equidistribución o reparcelatorio a definir en el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora.
- b.- Respecto de la porción de 208,31 m², que queda incluida en el ámbito de la Actuación de Dotación, la misma se pone gratuitamente a disposición de la Administración a la quien corresponda la ejecución de las obras viarias previstas, conforme a lo establecido en el artículo 186 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, en el momento que resulte necesaria para la ejecución de dichas obras, reconociéndose a sus titulares el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a esos terrenos con cargo al futuro desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 188 de la citada *Ley 2/2006*.

La urbanización de esa parte de dicho Sistema General Viario, que conforma parte de la Avenida de Endarlaza incluida en el ámbito "Mendipe", se adecuará, a los efectos tanto de su proyección como de su ejecución, a las pautas que se determinen en el marco de la urbanización del conjunto de dicha Avenida. Por ello, las obras de urbanización del mismo deberán ser objeto de la debida coordinación respecto del resto de obras de urbanización previstas en el ámbito.

- D.- La distribución de la edificabilidad urbanística proyectada entre los propietarios de los terrenos afectados y el Ayuntamiento de Irun, en cada uno de los ámbitos de actuación identificados y delimitados, se adecuará a los criterios establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente.
- E.- La ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente, como en el presente Proyecto y en el resto de documentos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora, proyectos de equidistribución, proyectos de urbanización y obras complementarias de urbanización, etc.).
- F.- Se declaran fuera de ordenación el conjunto de las edificaciones incompatibles con la ordenación planteada en esta ordenación pormenorizada, conforme a lo reflejado en el plano "II.8.1. Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística. Condiciones de la edificación existente" del Documento "2. Planos de Información y Ordenación pormenorizada".

11.- VIABILIDAD DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DE SUS PROPUESTAS.

La viabilidad de las propuestas de ordenación pormenorizada recogidas en este Proyecto queda justificada en el Documento "5. Estudio de viabilidad económico-financiera".

En todo caso, y tal como se señala en ese mismo Documento, para el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe" dicha viabilidad deberá ser objeto del correspondiente desarrollo y complementación mediante el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mismo.

El referido "Estudio de viabilidad económico-financiera" se adecua a las pautas económicas derivadas de la determinación de los coeficientes de ponderación para los distintos usos y regímenes de promoción / protección, establecidos en el Documento "3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución", sin perjuicio de su posible actualización futura en el marco de los futuros Programa de Actuación Urbanizadora y/o proyectos de equidistribución a promover en el Área.

12.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Área "Mendipe 8.3.05" forma parte de la trama urbana de la ciudad de Irun, y, en concreto, del barrio de Behobia, y, precisamente por eso, cuenta con muy buenas condiciones de comunicación con dichos barrio y ciudad.

Pese a ello, su situación actual está caracterizada por un estado general de degradación urbana, acentuado, si cabe, por problemas asociados a riesgos de inundabilidad (regata), aislamiento de su entorno inmediato conformado por el resto del barrio de Behobia, al estar "segregado" del mismo por una infraestructura viaria, -la Avenida de Endarlaza-, poco amable, y sin configuración de "calle urbana", e inseguridad, asociada a su posición marginal dentro del barrio.

Elaborado en desarrollo del anterior Plan General de 1999, el objetivo del vigente Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05) es el de dar respuesta a esos problemas, y, con ese fin, determinar las bases para la regeneración urbana general del ámbito.

Ese objetivo se sustenta, entre otros, en los siguientes criterios y propuestas:

- A.- La reordenación de las instalaciones de la actual Estación de Servicio de Behobia, adecuándola a la nueva situación viaria, conformando una parcela que, con la debida calidad arquitectónica, en atención a su emplazamiento, posibilite la configuración de una imagen urbana de calidad desde la rotonda de entrada al barrio desde Francia y Navarra.
- B:- El desarrollo de un ámbito mixto residencial/comercial, con las debidas condiciones de calidad urbana y ambiental general mediante su disposición apoyada en el frente de la calle Lastaola Postetxea, que posibilite su continuidad y prolongación en el colindante ámbito "Lastaola Postetxea 8.3.04", pendiente de regeneración urbana, a la manera de eje principal de la ordenación propuesta, sobre el que se ordenan los espacios públicos estanciales del ámbito.
- C.- Plantear una ordenación que abra y comunique el ámbito con su entorno inmediato, al tiempo que posibilite su continuidad, en las debidas condiciones de calidad, con el ámbito "Lastaola Postetxea 8.3.04". Para ello, la ordenación interna del ámbito se complementa con las siguientes medidas: refuerzo de las medidas para garantizar la integración del ámbito en las redes peatonales del barrio de Behobia y de la ciudad de Irun; posibilidad futura de regeneración de la edificación de planta baja de carácter comercial existente en el extremo Oeste mediante la configuración de una nueva parcela de usos mixtos que posibilite la misma y se configure como una solución amable de conexión del ámbito de Mendipe con el casco urbano de Behobia, que podrá hacerse realidad una vez se ejecuten la obras de conversión de la actual Avenida de Endarlaza en una calle o travesía urbana, en condiciones que permitan la debida y segura conexión peatonal de sus dos márgenes.
- D.- Determinar las bases de la ordenación urbanística del Área en condiciones que permitan la implantación en él de los desarrollos previstos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun de 2015. En consonancia con ello, esta ordenación pormenorizada prevé el desarrollo de un total orientativo de 147 nuevas viviendas, y de 2.504,18 m²(t) de uso comercial (incluidos los 1.442,18 m²(t) existentes que se

consolidan) y otros 500,00 m²(t) de uso terciario de gasolinera, complementados con las necesarias dotaciones públicas.

- E.- Por último, el establecimiento de las bases para garantizar que el referido desarrollo urbanístico se ejecute en las adecuadas condiciones de programación y ejecución efectiva, lo que se consigue mediante el establecimiento, por un lado, del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", en el que se materializan la mayor parte de las determinaciones urbanísticas establecidas desde la ordenación estructural; y, por otro, el Ámbito de la Actuación de Dotación vinculado a la Parcela "RB-1" y su entorno, en el que únicamente se resuelve la problemática derivada de la existencia de la edificación de planta baja de carácter comercial, con actividades económicas implantadas en pleno funcionamiento, mediante la previsión de su reconfiguración física adaptándola a las nuevas alineaciones, rasantes y accesos desde la calle Lastaola Postetxea y de la Avenida de Endarlaza, posibilitando su crecimiento a partir del mantenimiento reajustado de la edificación existente en las plantas de sótano y baja, con un perfil edificatorio de planta baja y 4 plantas altas en el que se materialicen las edificabilidades y usos previstos para la misma.

Irun, 20 de diciembre de 2016.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.
Geógrafa.

ANEXO "I"

**CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA. CUADROS.**

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES Y ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

* **Superficie del ámbito "MENDIPE" (8.3.05):** 17.906,00 m².

* **Zonificación global:**

A. Zona de uso RESIDENCIAL ®: 17.616,84 m².

.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie [m ²]
Parcela / Zona	Uso, Tipología y Régimen de promoción (V.L./V.P.O.)	
RB-1	Parcela residencial colectiva en bloque (V.L./V.P.P.)	2.027,37
RB-2	Parcela residencial colectiva en bloque (V.L.)	2.146,50
RB-3	Parcela residencial colectiva en bloque (V.P.O.)	630,00
	Total RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE (RB)	4.803,87
TG	Parcela terciaria de gasolinera	5.671,15
	Total TERCARIO DE GASOLINERAS (TG)	5.671,15
E	Parcela de equipamientos y servicios	170,18
ED	Parcela de equipamiento deportivo público	1.335,00
	Total EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (E)	1.505,18
LJ	Jardines Urbanos	681,05
LL	Espacios Libres Peatonales	3.891,25
	Total ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (L)	4.572,30
VD	Viarío Urbano Local	814,35
VP	Viarío Aparcamiento	249,99
	Total COMUNICACIONES (V)	1.064,34
	Total ZONA GLOBAL RESIDENCIAL (R)	17.616,84

B. Sistema general de comunicaciones VIARIO (V): 289,16 m².

.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie [m ²]
Zona	Uso y Tipología	
VE	Viarío Urbano Estructurante	289,16
	Total SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIAS	289,16
	Total SISTEMA GENERAL VIARIO (V)	289,16

2.- EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS SOBRE RASANTE POR PARCELAS, USOS Y RÉGIMENES DE PROMOCIÓN³.

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE [m ² (t)]		
		CONSOLIDADA	NUEVA	TOTAL
RB-1	Comercial	1.442,18	--	1.442,18
	Residencial	--	3.902,52	3.902,52
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	14.971,32	16.413,50

USO	PARCELA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE [m ² (t)]		
		CONSOLIDADA	NUEVA	TOTAL
Residencial	RB-1	--	3.902,52	3.902,52
	RB-2	--	6.454,56	6.454,56
	RB-3	--	3.052,24	3.052,24
	Total Residencial	--	13.409,32	13.409,32
Comercial	RB-1	1.442,18	--	1.442,18
	RB-2	--	1.062,00	1.062,00
	Total Comercial	1.442,18	1.062,00	2.504,18
Terciario (Gasolinera)	TG	--	500,00	500,00
	Total Terciario (Gas.)	--	500,00	500,00
TOTAL		1.442,18	14.971,32	16.413,50

PARCELA	RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS			
	Promoción Libre		Protección Oficial	
	Edificabilidad urbanística residencial [m ² (t)]	Nº Viviendas [orientativo]	Edificabilidad urbanística residencial [m ² (t)]	Nº Viviendas [orientativo]
RB-1	2.711,16	32	1.191,36	12
RB-2	6.454,56	71	--	--
RB-3	--	--	3.052,24	32
TOTAL	9.165,72	103	4.243,60	44

³ Las superficies reflejadas en los siguientes cuadros no contienen la que pudiera ejecutarse en forma de "vuelos abiertos", de conformidad a este mismo Proyecto.

3.- CARACTERÍSTICAS Y EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS ORDENADAS.

* Parcela "RB-1".

PARCELA "RB-1".		Superficie de parcela: 2.027,37 m².		
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:		2.027,37 m ² .		
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		Existente consolidada ⁴	Nueva	Total
Sótano 1º	Garaje y anejos	1.243,35	617,90	1.861,25
Planta baja	Comercial	1.442,18	--	1.442,18
Plantas altas (1ª a 4ª)	Residencial	--	3.902,52	3.902,52
Total	Bajo rasante:	1.243,35	617,90	1.861,25
	Sobre rasante:	1.442,18	3.902,52	5.344,70

A la referida edificabilidad sobre rasante se han de añadir, 370,34 m²(t), reservados para la disposición de vuelos en las fachadas de las plantas altas destinadas a uso residencial.

Asimismo, se ordena, en concepto de edificabilidad física o bruta (no urbanística), un máximo de 585,19 m²(t) en la planta baja de la edificación a construir en dicha parcela con destino de usos dotacionales públicos, cuya concreta disposición se definirá mediante la elaboración y tramitación, bien de un Estudio de Detalle, bien del preceptivo proyecto de edificación, para dicha parcela

Número orientativo de viviendas: 44 unidades [32 VPL + 6 VPORG + 6 VPORTA].

Dotación de aparcamientos: 51 plazas (con carácter orientativo).

Régimen de promoción / protección: Libre / Pública.

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SEGÚN RÉGIMEN DE PROMOCIÓN Y/O PROTECCIÓN		
Régimen de promoción / protección	Edificabilidad urbanística [m ² (t)] ⁵	Nº de viviendas [orientativo]
Promoción libre	2.711,16	32
Protección oficial de régimen general	595,68	6
Protección oficial de régimen tasado autonómico	595,68	6
Total	3.902,52	44

⁴ La referida edificabilidad existente en las plantas de sótano y baja correspondiente a la actual edificación queda consolidada en sus actuales superficies, sin perjuicio de los necesarios reajustes al objeto de dar debida funcionalidad y encaje a las mismas, en atención a los nuevos accesos planteados a la planta de sótano y a la necesaria habilitación en la planta baja de los portales de acceso a las plantas residenciales superiores a construir, lo que requiere la regularización de dicha planta baja.

⁵ Dicha edificabilidad no incluye la destinada a los posibles vuelos, cuya distribución entre los distintos regímenes previstos se efectuará mediante el correspondiente o correspondientes proyectos de edificación a elaborar para la obtención de la preceptiva o preceptivas licencias de edificación o construcción.

* Parcela "RB-2".

PARCELA "RB-2".		Superficie de parcela: 2.146,50 m².		
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:		1.593,00 m ² .		
.- Superficie con servidumbre de uso público sobre rasante:		326,90 m ² .		
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		Bajo rasante	Sobre rasante	Total
Sótano 2º	Garaje y anejos	2.047,50	--	2.047,50
Sótano 1º	Garaje y anejos	2.047,50	--	2.047,50
Planta baja	Comercial	--	1.062,00	1.062,00
	Residencial	--	531,00	531,00
Plantas altas (1ª a 3ª)	Residencial	--	4.920,45	4.920,45
Planta bajo cubierta	Residencial	--	1.003,11	1.003,11
Total		4.095,00	7.516,56	11.611,56

A la referida edificabilidad sobre rasante se han de añadir, 215,87 m²(t), reservados para la disposición de vuelos en las fachadas de las plantas altas destinadas a uso residencial.

Número orientativo de viviendas: 71 unidades.

Dotación de aparcamientos: 123 plazas.

Régimen de promoción: Libre.

* Parcela "RB-3".

PARCELA "RB-3".		Superficie de parcela: 630,00 m².		
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:		531,00 m ² .		
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		Bajo rasante	Sobre rasante	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 (1ª a 4ª)	Residencial	--	2.186,87	2.186,87
Planta bajo cubierta	Residencial	--	334,37	334,37
Total		1.062,00	3.052,24	4.114,24

A la referida edificabilidad sobre rasante se han de añadir, 102,10 m²(t), reservados para la disposición de vuelos en las fachadas de las plantas altas destinadas a uso residencial.

Número orientativo de viviendas: 32 unidades.

Dotación de aparcamientos: 32 plazas.

Régimen de promoción: Protección oficial.

* Parcela "TG".

PARCELA "TG".		Superficie de parcela: 5.671,15 m².		
.- Superficie máxima ocupada en planta sobre rasante:		500,00 m ² .		
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		Existente	Nueva	Total
Planta baja	Terciario (Gasolinera)	210,00	290,00	500,00
Planta primera		--		
Total		210,00	290,00	500,00

Dotación de aparcamientos: 15 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 LOS ESTÁNDARES
URBANÍSTICOS DOTACIONALES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES Y
DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

[Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos]

El presente Anexo tiene por objeto analizar el cumplimiento de lo dispuesto en el *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, vigente en este momento, dando respuesta a los criterios técnicos contenidos en los informes del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun y, en concreto, a la Resolución de la Alcaldía nº 1.013, de fecha 5 de julio de 2016, que en su Anexo señala expresamente: **"5. La aplicación del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, debe aplicarse en su integridad a los dos tipos de actuación"**.

No obstante esa solicitud técnica, se ha de señalar expresamente que el Plan General vigente de 2015, en la Ficha Particular correspondiente al ámbito de planeamiento "MendiPE 8.3.05", establece en su determinación urbanística "4. Régimen urbanístico pormenorizado" expresamente lo siguiente:

"El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General, las cuales, en su caso, permitirán que mediante una modificación de dicho Plan Especial se rentabilice la ocupación del suelo en la zona oeste del ámbito con una mayor edificabilidad urbanística."

En tal caso, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá definir la reserva de terrenos destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales. A este respecto y para estas reservas, estimada en 405,38 m²s para zonas verdes y espacios libres, y en 540,53 m²s para otras dotaciones públicas locales, se considera la posibilidad de que sean localizadas en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe".

Como se mostrará más adelante el cumplimiento, de forma independiente por ámbitos de actuación diferenciados, del estándar de dotación de zonas verdes y espacios libres, es materialmente posible. No así, el correspondiente al concepto de "otras dotaciones públicas locales". Por ello, y al mismo tiempo que se cuantifican sus incumplimientos parciales en los dos ámbitos de actuación delimitados y se propone el levantamiento de la carga dotacional correspondiente, se solicita expresamente del Ayuntamiento de Irun su pronunciación sobre el cumplimiento de la determinación contenida en el vigente Plan General, que cuantifica expresamente en 540,53 m² de suelo el estándar de otras dotaciones públicas locales, vinculando el mismo al incremento de edificabilidad ordenada sobre la parcela "RB-1", y, por tanto, atribuible al Ámbito de Actuación de Dotación que la misma conforma.

En todo caso, al objeto de dar cumplimiento a las consideraciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Irun, el contenido del presente Anexo II se articula de la siguiente manera:

1.- Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

Los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada, para suelos de uso

predominantemente residencial, vienen regulados en el artículo 6 del *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*.

En atención a los criterios técnicos señalados por los servicios técnicos municipales del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun, se ha de efectuar un tratamiento diferenciado de las dos categorías de suelo urbano no consolidado: uno, por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, y otro, por incremento de la edificabilidad ponderada. Y ello sin atender a la convalidación de la ordenación pormenorizada contenida en el vigente Plan Especial respecto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", dado que la justificación de la presente Modificación radica en la ordenación del incremento de edificabilidad urbanística ordenada en el nuevo Plan General de 2015, que se concentra en el Ámbito de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

Asimismo se ha de recordar que conforme al artículo 6.3 del referido *Decreto 123/2012*, los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

Se procede a continuación a la justificación de los distintos estándares mínimos para la reserva de terrenos destinados a las dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, respecto de cada una de las Actuaciones identificadas en la presente Modificación:

A.- Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

a.- Zonas verdes y espacios libres de carácter público, de la red de sistemas locales.

Conforme al artículo 6.1.a del *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, en el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el suelo urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, como mínimo el 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales, debe destinarse a zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas.

Así mismo el apartado 6.3 del referido artículo regula que los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

Su cálculo responde al siguiente procedimiento:

- Superficie a considerar: $14.415,94 \text{ m}^2 - 80,85 \text{ m}^2 = 14.335,09 \text{ m}^2$.
- 15% de dicha superficie: $2.150,26 \text{ m}^2$.
- Edificabilidad existente materializada: $210 \text{ m}^2(\text{t}) + 228 \text{ m}^2(\text{t}) = 438 \text{ m}^2(\text{t})$.
- Incremento de edificabilidad: $11.068,80 \text{ m}^2(\text{t}) - 438 \text{ m}^2(\text{t}) = 10.630,80 \text{ m}^2(\text{t})$.
[96,0429%].
- Dotación: $2.150,26 \text{ m}^2 \times 96,0429\% = 2.065,17 \text{ m}^2$.

Se ordena, dentro del Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe", una superficie total de 3.512,31 m² destinada a zonas verdes y espacios libres.

Se cumple así, dentro del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", este estándar dotacional.

b.- Otras dotaciones públicas locales.

Conforme al artículo 6.1.b del *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, en el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el suelo urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el cumplimiento del estándar de otras dotaciones públicas locales puede efectuarse conforme a una de las siguientes alternativas:

- a.- En razón de 5 m² de suelo por cada 25 m²(t) sobre rasante de edificabilidad urbanística:

Dichos terrenos han de entenderse destinados a cualesquiera de los fines dotacionales públicos previstos en el artículo 57 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

Y en consonancia con ello, cabe considerar que el conjunto de terrenos del ámbito destinados a dotaciones públicas locales son computables a los efectos del cumplimiento de ese estándar.

Su cálculo responde al siguiente procedimiento:

.- Incremento de edificabilidad: 10.630,80 m²(t).

.- Dotación: $10.630,80 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2(\text{t}) = 2.126,16 \text{ m}^2$.

Se ordena, dentro del Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe", una superficie de 1.335,00 m² destinada a uso de equipamiento deportivo, con carácter público, en el extremo Este del ámbito.

Asimismo, una superficie de 249,99 m² se destina a aparcamiento público en superficie.

Ello da como resultado una superficie conjunta total de 1.584,99 m² destinada a otras dotaciones públicas locales. Se cumple así, parcialmente, dentro del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", este estándar dotacional.

En atención a la misma, quedaría pendiente de cumplimiento:

$$\text{Odp} = 2.126,16 \text{ m}^2 - 1.584,99 \text{ m}^2 = 541,17 \text{ m}^2.$$

No obstante, conforme al vigente Plan General de 2015, -que cuantifica en 540,53 m² de suelo el estándar de otras dotaciones públicas locales y considera expresamente la posibilidad de que sean localizadas en el ámbito "Kostorbe 4.2.07"-, cabría entender que la ordenación urbanística del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", derivada del anterior Plan General de 1999 y ya ordenada en el vigente Plan Especial de 2007 no conlleva defecto dotacional alguno en este Ámbito.

Por ello, la concreción de la existencia del mismo se remite a los informes de los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun, a elaborar en la tramitación del presente Documento.

En consecuencia y en su caso, la concreción del posible importe económico correspondiente a la imposibilidad de su total cumplimiento, correspondería al posterior proyecto de equidistribución a elaborar, tramitar y aprobar en desarrollo del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

c.- Aparcamiento de vehículos.

Conforme al artículo 6.1.c del *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, en el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el suelo urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el cumplimiento de este estándar requiere la previsión, en parcelas de titularidad privada, de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m²(t) sobre rasante de uso residencial.

En este caso, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3 de ese mismo *Decreto 123/2012*, la edificabilidad a tomar como referencia es, en concreto, la asociada al incremento de esa edificabilidad urbanística de uso residencial respecto de la previamente materializada, ordenada mediante el presente Proyecto.

Su cálculo responde al siguiente procedimiento:

- Edificabilidad ordenada de uso residencial: 9.506,80 m²(t).
- Edificabilidad existente materializada de carácter residencial: 228 m²(t).
- Incremento de edificabilidad residencial: 9.278,80 m²(t).
- Dotación (nº plazas) 9.278,80 m²(t) x 0,35 plazas / 25 m²(t) = 130 plazas.

El vigente Proyecto posibilita la ordenación de un total de 155 plazas de aparcamiento o garaje en las plantas de sótano de las edificaciones ordenadas en las parcelas de carácter residencial de titularidad privada. A ellas cabe añadir otras 15 plazas de aparcamiento ordenadas, con carácter orientativo, en los espacios libres privados de la parcela terciaria de gasolinera vinculada a la Estación de Servicio Behobia.

Ello da una dotación de 170 plazas de aparcamiento en parcelas de titularidad privada, número ostensiblemente superior al estándar mínimo de dotación de aparcamiento.

Por tanto, la dotación ordenada supera ampliamente la requerida por el cumplimiento del estándar legal previsto conforme al *Decreto 123/2012*.

d.- Arbolado.

El cumplimiento de este estándar requiere la plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada 100 m²(t).

Dado que se prevé la ordenación en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" de un total orientativo de 103 nuevas viviendas, el cumplimiento del estándar requiere la conservación o plantación de 103 árboles.

Los mismos se plantarán dentro del mismo Ámbito, conforme a lo que disponga el correspondiente Proyecto de Urbanización.

B.- Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

a.- Zonas verdes y espacios libres de carácter público, de la red de sistemas locales.

Conforme al artículo 6.1.a del *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, en el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el suelo urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, como mínimo el 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales, debe destinarse a zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas.

Así mismo el apartado 6.3 del referido artículo regula que los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

Su cálculo responde al siguiente procedimiento:

- Superficie a considerar: $3.490,06 \text{ m}^2 - 208,31 \text{ m}^2 = 3.281,75 \text{ m}^2$.
- 15% de dicha superficie: $492,26 \text{ m}^2$.
- Edificabilidad existente materializada: $1.442,18 \text{ m}^2(\text{t})$.
- Incremento de edificabilidad: $5.344,70 \text{ m}^2(\text{t}) - 1.442,18 \text{ m}^2(\text{t}) = 3.902,52 \text{ m}^2(\text{t})$.
[73,0166%].
- Dotación: $492,26 \text{ m}^2 \times 73,0166\% = 359,43 \text{ m}^2$.

Se ordena, dentro del Ámbito de la Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y su entorno, una superficie total de $1.059,99 \text{ m}^2$ destinada a zonas verdes y espacios libres.

Se cumple así, dentro del Ámbito de Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y entorno, este estándar dotacional.

b.- Otras dotaciones públicas locales.

Conforme al artículo 6.1.b del *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, en el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el suelo urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el cumplimiento del estándar de otras dotaciones públicas locales puede efectuarse conforme a una de las siguientes alternativas:

- a.- En razón de 5 m^2 de suelo por cada $25 \text{ m}^2(\text{t})$ sobre rasante de edificabilidad urbanística:

Dichos terrenos han de entenderse destinados a cualesquiera de los fines dotacionales públicos previstos en el artículo 57 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

Y en consonancia con ello, cabe considerar que el conjunto de terrenos del ámbito destinados a dotaciones públicas locales son computables a los efectos del cumplimiento de ese estándar.

Su cálculo responde al siguiente procedimiento:

.- Incremento de edificabilidad: 3.902,52 m²(t).

.- Dotación: $3.902,52 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2(\text{t}) = 780,50 \text{ m}^2$.

Se ordena, dentro del Ámbito de la Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y entorno, una superficie de 170,18 m² con destino de equipamiento comunitario, de carácter y naturaleza pública, en el extremo Oeste del ámbito.

Se cumple así, parcialmente, dentro del Ámbito de Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y entorno el estándar correspondiente a otras dotaciones públicas locales.

En atención a la misma, queda pendiente de cumplimiento:

$$\text{Odp} = 780,50 \text{ m}^2 - 170,18 \text{ m}^2 = 610,32 \text{ m}^2.$$

- b.- En razón de 5 m²(t) por cada 25 m²(t) sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización.

El referido *Decreto 123/2012* posibilita asimismo el cumplimiento del resto de este estándar dotacional mediante la alternativa de entregar un local de 610,32 m²(t) para ese fin.

La ordenación pormenorizada propuesta posibilita la materialización de una edificabilidad física o bruta, con destino a usos dotacionales públicos, con un máximo de 585,19 m²(t), a ubicar en la planta baja de la parcela "RB-1", resultado de su necesaria regularización.

Sus concretas configuración y superficie serán objeto de un Estudio de Detalle y/o proyecto de edificación de dicha parcela.

En atención a la superficie máxima, quedaría pendiente de cumplimiento:

$$\text{Odp} = 610,32 \text{ m}^2(\text{t}) - 585,19 \text{ m}^2(\text{t}) = 25,13 \text{ m}^2(\text{t}).$$

No obstante, conforme al vigente Plan General de 2015, -que cuantifica en 540,53 m² de suelo el estándar de otras dotaciones públicas locales y considera expresamente la posibilidad de que sean localizadas en el ámbito "Kostorbe 4.2.07"-, cabría entender que la ordenación urbanística del Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y entorno, tras la ordenación contenida en la presente propuesta, pudiera conllevar el cumplimiento de este estándar dotacional.

Por ello, la concreción del cumplimiento del mismo, se remite a los informes de los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun, a elaborar en la tramitación del presente Documento.

En consecuencia, la posible concreción de la superficie dotacional pendiente y la correspondiente cuantificación del importe económico equivalente a la imposibilidad de su total cumplimiento, corresponde al preceptivo proyecto de edificación a elaborar, tramitar y aprobar en desarrollo del Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

c.- Aparcamiento de vehículos.

Conforme al artículo 6.1.c del *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, en el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el suelo urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el cumplimiento de este estándar requiere la previsión, en parcelas de titularidad privada, de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m²(t) sobre rasante de uso residencial.

Su cálculo responde al siguiente procedimiento:

- Edificabilidad ordenada de uso residencial: 3.902,52 m²(t).
- Dotación (nº plazas) 3.902,52 m²(t) x 0,35 plazas / 25 m²(t) = 55 plazas.

El vigente Proyecto posibilita la ordenación de un número aproximado de 51 plazas de aparcamiento o garaje en la planta de sótano de la edificación ordenada en la parcela de carácter residencial de titularidad privada "RB.1".

En atención a ese número orientativo, quedaría pendiente de cumplimiento:

$$\text{Dotación} = 55 \text{ plazas} - 51 \text{ plazas (orientativo)} = 4 \text{ plazas (orientativo)}.$$

En consecuencia, se deberá estar a lo que el definitivo proyecto de edificación plantee respecto del número concreto y definitivo de plazas de aparcamiento a disponer en la referida planta de sótano, a los efectos de verificar el grado de cumplimiento de este estándar, y, en su caso, a los efectos de la determinación o cuantificación del importe económico correspondiente a la imposibilidad de su cumplimiento total en el Ámbito de Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y su entorno.

d.- Arbolado.

El cumplimiento de este estándar requiere la plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada 100 m²(t).

Dado que se prevé la ordenación en el Ámbito de Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y su entorno de un total orientativo de 44 nuevas viviendas, el cumplimiento del estándar requiere la conservación o plantación de 44 árboles.

Los mismos se plantarán dentro del mismo Ámbito, conforme a lo que disponga el correspondiente Proyecto complementario de obras de urbanización.

2.- Justificación del cumplimiento del estándar de vivienda de protección pública en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

Se prevé la vinculación al régimen de la vivienda de protección pública (viviendas de protección oficial de régimen general y viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico) de un total de 4.983,60 m²(t). El resto de la edificabilidad residencial se vincula al régimen de vivienda de promoción libre.

De esa manera se cumplen las previsiones establecidas tanto en la legislación urbanística vigente como en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun de 2015 en lo referente al estándar de vivienda protegida.

Su cumplimiento debe dar respuesta a dos situaciones de edificabilidad urbanística, en atención a su origen distinto:

*** Edificabilidad residencial derivada del Plan General de 1999.**

Respecto de dicha edificabilidad residencial se ha de cumplir el porcentaje mínimo del 20% destinado a vivienda de protección pública.

La edificabilidad con carácter residencial ordenada mediante el presente Proyecto derivada de aquel Plan General de 1999, sin incluir vuelos, asciende a 10.922,32 m²(t). De dicha edificabilidad, un total de 3.052,24 m²(t) se ordenan vinculados al régimen de viviendas de protección oficial de régimen general, en la parcela "RB-3".

Ello representa el 27,94% de la edificabilidad residencial total derivada del Plan General de 1999; ostensiblemente superior al estándar exigible. Así, la ordenación propuesta conlleva la previsión de un techo residencial destinado a vivienda de protección oficial de régimen general superior en 867,78 m²(t) al mínimo legalmente establecido.

*** Edificabilidad residencial derivada del Plan General de 2015.**

El nuevo Plan General de 2015 conlleva un incremento de edificabilidad urbanística de 2.487,00 m²(t) destinada a uso residencial o de vivienda. Respecto del mismo, se ha de cumplir el porcentaje mínimo del 40% destinado a vivienda de protección pública, debiendo desglosarse en un mínimo del 20% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

La edificabilidad con carácter residencial ordenada mediante el presente Proyecto derivada de este Plan General de 2015, vinculada al uso de vivienda de protección pública asciende a 1.191,36 m²(t), lo que representa el 47,90% del incremento total derivado de dicho Plan General. Así, la ordenación propuesta conlleva la previsión de un techo residencial destinado a vivienda de protección pública superior en 196,56 m²(t) al mínimo legalmente establecido.

De dicha edificabilidad, un total de 595,68 m²(t) se ordenan vinculados al régimen de viviendas de protección oficial de régimen general, lo que representa el 23,95% del incremento total.

El resto, otros 595,68 m²(t), se ordena vinculado al régimen de viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico, lo que asimismo representa el 23,95% del incremento total.

La totalidad de dicha edificabilidad vinculada a viviendas de protección pública se ordena en la parcela "RB-1", en donde el vigente Plan General ha dispuesto el incremento residencial previsto.

ANEXO "III"

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 "IV"

**FICHA DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO "MENDIPE" (8.3.05) DEL
VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN.**

ÁMBITO: MENDIPE 8.3.05.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. Descripción.

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1999 que permiten la ordenación de una zona residencial y terciaria en correspondencia con las características tipológicas del entorno del barrio de Behobia.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1999, con fecha 26-09-2007 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1999, si bien posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida para facilitar la reconversión de las edificaciones situadas en la zona oeste del ámbito.

2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

— Reordenación de la gasolinera de Behobia teniendo en cuenta la solución viaria de glorieta prevista en GI-636, resolviendo los accesos a la misma de acuerdo con el nuevo trazado viario.

— Potenciación y ordenación de los usos terciarios existentes apoyándose en el viario existente y recogiendo las alineaciones definidas 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.

— Se incorpora ahora como objetivo la reordenación de la edificación a ubicar al oeste del ámbito, en la parcela RB-1, considerando su adaptación a las alineaciones y perfiles de la edificación prevista en el ámbito «Lastaola Postetxea», favoreciendo la adecuada formalización del frente sur de Endarlaza Hiribidea.

3. Régimen urbanístico estructural.

— Clasificación urbanística.

Suelo Urbano superficie: 17.906,00 m²s.

— Clasificación global.

— Residencial (R) superficie: 17.616,84 m²s.

— Edificabilidad Urbanística:

— Sobre rasante 17.686,80 m²t.

Se considera la edificabilidad urbanística de 6.618,00 m²t para la parcela RB-1, así como el mantenimiento de la edificabilidad ya definida para el resto de parcelas.

— Bajo rasante 100% de la edific. sobre rasante.

— Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

— Usos Autorizados:

— Terciario comercial propuesto 1.062,00 m²t sobre rasante.

— Terciario comercial existente 1.442,18 m²t sobre rasante.

— Terciario gasolinera 500,00 m²t sobre rasante.

— Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1999 contempla la obligación de destinar sólo el 20% de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente atribuida, por lo que en caso de su materialización, los nuevos porcentajes de vivienda protegida se deberán aplicar solo sobre el mencionado incremento.

— Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) 20%.

Este porcentaje se deberá aplicar sobre el aprovechamiento residencial definido en el Plan General de 1999 y estará destinado a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

Edificabilidad urbanística máxima PG 1999 15.200,00 m²t.

Edificabilidad usos autorizados no residenciales PG 1999 3.004,18 m²t.

Edificabilidad de uso residencial establecida PG 1999 12.195,82 m²t.

— Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) 40%.

Este porcentaje se deberá aplicar sobre el incremento de la edificabilidad definida en el presente Plan General respecto a la anteriormente atribuida por el Plan General

de 1999 y se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

Edificabilidad urbanística máxima 17.687,00 m²t.

Edificabilidad usos autorizados no residenciales 3.004,18 m²t.

Edificabilidad residencial establecida nuevo PG 14.682,82 m²t.

Edificabilidad residencial establecida PG 1999 12.195,82 m²t.

Incremento de Edificabilidad de uso residencial 2.487,00 m²t.

— Alojamientos dotacionales 1,50 m²s /100 m²t.

La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 220,25 m²s (respecto a la edificabilidad residencial establecida por el nuevo PG de 14.682,82 m²t). Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 «Larzabal».

— Sistema General Viario (V) superficie: 289,16 m²s.

— Servidumbres aeronáuticas. Limitación de la edificabilidad.

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A «Afecciones Urbanísticas» de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

— Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

— Régimen general de programación y ejecución.

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4. Régimen urbanístico pormenorizado.

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General, las cuales, en su caso, permitirán que mediante una modificación de dicho Plan Especial se rentabilice la ocupación del suelo en la zona oeste del ámbito con una mayor edificabilidad urbanística.

En tal caso, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá definir la reserva de terrenos destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales. A este respecto y para estas reservas, estimada en 405,38 m²s para zonas verdes y espacios libres, y en 540,53 m²s para otras dotaciones públicas locales, se considera la posibilidad de que sean localizadas en el ámbito 4.2.07 «Kostorbe».

— Otras determinaciones.

La nueva edificación a ubicar al oeste del ámbito se define con un perfil máximo de planta baja y cuatro plantas altas, en correspondencia con la ordenación prevista en el ámbito «Lastaola Postetxea» y con la edificación considerada al este e incluida en el presente ámbito de «Mendipe».

El Plan Especial de Reforma Interior aprobado define para la parcela RB-1, que ahora se modifica, una edificabilidad total sobre rasante de 3.915,33 m², considerando 1.442,18 m² de comercial existente, 1.260,04 m² de comercial propuesto y 1.213,11 m² de residencial propuesto. En esta parcela y bajo rasante se define una edificabilidad de 1.128 m².

Las edificaciones existentes e incluidas en este ámbito tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Especial. En todo caso, y en tanto no se apruebe el planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ellos se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

— Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.

— No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

— Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

5. Régimen específico de ejecución.

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

6. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

— Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

— Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3. Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.

— El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

— En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

— Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

— En cumplimiento del artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

— Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

— La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A «Afecciones Urbanísticas» que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: MENDIPE

8.3.05



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ANEXO "V"

**DOCUMENTO COMPLEMENTARIO RECOGIENDO LAS CONDICIONES
REFERIDAS EN EL INFORME DEL DEPARTAMENTO PARA LAS
INFRAESTRUTURAS VIARIAS DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA
[DICIEMBRE - 2006].**

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

**DOCUMENTO COMPLEMENTARIO RECOGIENDO LAS CONDICIONES
REFERIDAS EN EL INFORME DEL DEPARTAMENTO PARA LAS
INFRAESTRUCTURAS VIARIAS DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA**

[DICIEMBRE - 2006]

ÍNDICE

- 1.- Antecedentes y objeto del Documento.
- 2.- Parámetros y determinaciones objeto de ajuste.
- 3.- Nueva Ficha Urbanística de la Parcela "RB-3".
- 4.- Nuevos planos.

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

Tras su preceptiva tramitación, con fecha 21 de febrero de 2005 el Ayuntamiento de Irun acordó la aprobación con carácter inicial con condiciones del documento de "Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun", elaborado en octubre de 2004.

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.

Dicho documento fue remitido por el Ayuntamiento de Irun al Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Excm. 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 ha sido emitido el referido "Informe al Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito 8.3.05 Mendipe de Irun". Dicho informe considera correcta la ordenación de los aprovechamientos ordenados por el Plan Especial, con dos salvedades:

- Por un lado, 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.
- Por otro, 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.

En atención a dichas consideraciones, así como a otras procedentes de los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun se está procediendo a la elaboración de un nuevo "Texto Refundido para la aprobación definitiva". No obstante, y al objeto de obtener el correspondiente refrendo por parte del Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, respecto de las dos consideraciones anteriormente referidas, se procede a la elaboración de la presente "Documentación complementaria".

En consecuencia, cumplir con las dos condiciones señaladas en el informe del Departamento para las Infraestructuras Viarias, al objeto, de obtener su visto bueno, e incorporar las soluciones ahora planteadas, en el documento de "Texto Refundido para la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05) del Plan General

de Ordenación Urbana de Irun", en las dos específicas consideraciones apuntadas, constituye el objeto del presente "Documento complementario".

2.- PARÁMETROS Y DETERMINACIONES OBJETO DE AJUSTE.

Son dos las concretas determinaciones urbanísticas que, contenidas en el "Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05)", requieren de ajuste en atención al informe del Departamento para las Infraestructuras Viarias, de fecha 21 de agosto de 2006.

Dichas cuestiones son las siguientes:

- * Modificar la ordenación del edificio previsto en la parcela RB-3 situado en el extremo Este, al objeto de dejar, al menos, una distancia de 12 m. entre su fachada y la línea blanca exterior de la calzada.

A estos efectos, se incorpora la nueva Ficha urbanística correspondiente a la Parcela "RB-3", así como los nuevos planos "II.1 Ordenación general propuesta" y "II.3 Definición geométrica de la ordenación", que recogen la nueva ubicación y forma de la edificación y parcela, dando cumplimiento a la distancia mínima referida por el Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

La nueva forma de la referida Parcela "RB-3" tiene por objeto, precisamente, permitir una mejor adecuación de la ordenación pormenorizada a las distancias al viario planteadas.

- * Presentar el funcionamiento viario en la situación transitoria, en tanto no exista la rotonda en la N-I de Thalamas Labandibar.

Se presenta con dicho objeto un nuevo plano denominado "II.6.2 Funcionamiento viario en la situación transitoria de ausencia de la rotonda prevista de Thalamas Labandibar, en la N-I".

Las soluciones planteadas para las dos cuestiones referidas serán objeto de incorporación y debida justificación en el nuevo documento "Texto Refundido para Aprobación Definitiva del "Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.305) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun".

3.- NUEVA FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA "RB-3".

Se acompaña la nueva Ficha Urbanística propuesta para la Parcela "RB-3" ordenada por el Plan Especial.

4.- NUEVOS PLANOS.

Se acompañan los nuevos planos que recogen la adecuación del Plan Especial a las consideraciones del "Informe al Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito 8.3.05 Mendipe de Irun" emitido por el Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa, con fecha 21 de agosto de 2006.

Irun, 20 de diciembre de 2006.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.
Geógrafa.

ANEXO "VI"

**RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA Nº 1.013, DEL AYUNTAMIENTO DE IRUN,
MEDIANTE LA QUE SE ACEPTA LA FORMULACIÓN DE LA
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL
ÁMBITO 8.3.05 MENDIPE, PROMOVIDO POR TURIS BEHOBIA S.A.
(DOCUMENTO DE ABRIL DE 2016).**

ALKATETZAREN 1013 ZENBAKIKO EBAZPENA
RESOLUCION DE LA ALCALDIA Nº 1013
 (Texto: 2016PLES0001)

Gaia: 2016PLES0001 espedientea, 8.3.5 MENDIPE Eremuko Hiri Antolamenduaren Plan Bereziaren Aldaketari buruzkoa.

En relación con el expediente 2016PLES0001 relativo a la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ambito 8.3.5 MENDIPE.

Egitateak:

-Dokumentu hau Hiri Antolamenduko Plan Nagusiak definitzen duen 8.3.5 MENDIPE eremuko Plan Bereziaren Aldaketari buruzkoa da, zeina Udalbatzak behin betiko onetsi zuen 2015eko urtarrilaren 28ko bilkuran.

-1999ko Plan Nagusian definitutako hirigintza-zehaztapenak garatzeko, **2007-09-26an behin betiko onetsi zen dagokion Hiri Antolamenduaren Plan Berezia.**

Indarrean dagoen Plan Nagusiak finkatzen ditu 1999ko Plan Nagusiak definitzen hirigintza-zehaztapenak; dena den, P-RB1-partzelan definitutako hirigintzako eraikigarritasuna handiagotzea ahalbidetzen du eremuaren mendebaldean kokatutako (merkataritzako) eraikinak berregituratu ahal izateko.

Plan Nagusiaren zehaztapenak:

➤ **Egitura-parametroak:**

Kalifikazio globala:

Bizitegikoa (R) Azalera: 17.616,84 m²
 Gehienezko hirigintzako eraikigarritasuna 17.686,80 m²s(g)
 Bizitegikoak ez diren erabileren eraikigarritasuna

Resultando los siguientes hechos:

-El presente documento viene referido a la Modificación del Plan Especial del ámbito 8.3.05 MENDIPE, definido en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de enero de 2015.

-En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, **con fecha 26-09-2007 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.**

El Plan General vigente consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999, si bien posibilita en la parcela P-RB1- un incremento de la edificabilidad urbanística definida para facilitar la reconversión de las edificaciones (comerciales) situadas en la zona oeste del ámbito.

Determinaciones Plan General:

➤ **Parámetros estructurales:**

Calificación Global:

Residencial (R) superficie:17.616,84 m²
 Edificabilidad urbanística máxima 17.686,80 m²t(s/r)
 Edificabilidad usos autorizados no residenciales

3.004,18 m²s

PN berrian ezarritako bizitegi-eraikigarritasuna
14.682,82 m²s

1999ko P Nagusian ezarritako bizitegi-
eraikigarritasuna 12.195,82 m²s

Bizitegi-erabilerako eraikigarritasunaren gehikuntza
2.487,00 m²s

-Bide Sistema Orokorra (V):
azalera: 289,16 m²s

➤ **-Hirigintzako erregimen xehakatur**
onartutako HAPBan ezartzen denaren arabera da, nahiz eta Plan Nagusi horrek aldaketa batzuk sartu, zeinek -hala badagokio- eremuko mendebaldeko lurzorua okupazioa errentagarri bihurtzea ahalbidetuko baitute aipatutako Plan Bereziaren aldaketa batez.

-Gainera, behin betiko onetsitako **Hirigintzako Jarduketa Programa eta Urbanizazio Proiektua** baditu eremuak. Programan jarduteko ituntzea sistema ezarrita dago jarduteko sistema gisa. Era berean, 2009ko otsailaren 23an, Kontzertazio Hitzarmenerako proposamena aurkeztu da, nahiz eta geroago ez zen tramitatu jabetzarekiko desadostasunak zirela eta.

-Gaur egun TURIS BEHOBIA SA. Entitateak planteatu du Aldaketa. Entitatearen ordezkaria Juan Manterola Lizaso jauna da.

-Eremuaren egungo egoerari buruz, BEHOBIA Gasolina-zerbitzugunearen erabilera/jarduera eta behe solairuan garatutako erabilera komertzialak eta/edo tretiarioak. Eraikina Endarlatsa hiribidean dago kokatua (8-22 zenbakian).

3.004,18 m²t

Edificabilidad residencial establecida nuevo PG
14.682,82 m²t

Edificabilidad residencial establecida PG 1999
12.195,82 m²t

Incremento de Edificabilidad de uso residencial
2.487,00 m²t

Sistema General Viario (V)
superficie : 289,16 m²s

➤ **-El régimen urbanístico pormenorizado**
se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, *sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General, las cuales, en su caso, permitirán que mediante una modificación de dicho Plan Especial se rentabilice la ocupación del suelo en la zona oeste del ámbito con una mayor edificabilidad urbanística.*

-Además el ámbito cuenta con **Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización, definitivamente aprobados.** En el programa se establece como sistema de actuación el de concertación. Asimismo **con fecha 23 de febrero de 2009**, se presenta propuesta de Convenio de Concertación que luego no llegó a tramitarse por diferencias entre la propiedad.

-Actualmente, la Modificación se plantea por TURIS BEHOBIA SA. En su representación D. Juan Manterola Lizaso.

-En cuanto a la situación actual del ámbito, destacan en el ámbito los usos/actividades de la Estación Servicio BEHOBIA y los usos comerciales/y o terciarios desarrollados en la planta baja, edificación sita en la Avda. de Endarlaza (nº 8-22)

Azken eraikin hau RB-1 izeneko partzelan dago eta han kokatzen da -goiko solairuetan-, indarrean dagoen Plan Nagusi berriak proposatzen duen bizitegi aprobetxamendu berria. Beraz, merkataritzako eraikin hau finkatu egiten da.

Gasolina-zerbitzuguneari buruz, *egungo instalaziak berriro antolatu dira* eta TG partzelan kokatuko dira, indarrean dagoen Plan Berezian aurreikusten zen moduan.

Era berean, badago bizitegi eraikin bat (Behobia auzoko 32 zenbakikoa, eta ez Lastaola Postetxea kaleko 32 zenbakikoa, dokumentuan agertzen den bezala) eta eraikin hori antolamendutik kanpo geratzen da planeamenduarekin bateragarria ez delako, eta gauza bera eremu horetan hedatutako aterpe batzuekin.

Ondoko dokumentuak kontuan hartuz:

-Plan Bereziaren oinarria da 2015eko Plan Berezitik ateratako kalifikazio global berria, zeinetan **bi eremu global** bereizten baitira, hona hemen: (R) BIZITOKITARAKO eta (V) BIDE SISTEMA OROKORRA. Alderdi horretan, toki eta gunee berdeetako batzuk aldatu eta egiturazko hiriko bide bihurtzen dira.

Plan bereziaren xedea da indarrean dagoen Plan bereziaren zehaztapenak izaera orokorrarekin aldatzea da (Udalabatzak 2007ko irailaren 26an onartu zuen Plan Berezia) **RB-1 partzelan** indarrean dagoen Plan Nagusiak antolatzen duen hirigintzako bizitegiaren eraikigarritasun berria gauzatzeko, betiere merkataritza hainbat jarduera biltzen duen beheko solairuaren eraikigarritasunaren mantentzetik abiatuz,

Se enclavada esta última edificación en la denominada parcela RB-1, donde se localiza -en las plantas altas -el nuevo aprovechamiento residencial propuesto por el vigente Plan General. Esta edificación comercial, por tanto, se consolida.

Respecto de la Estación de Servicio se produce una *reordenación de sus actuales instalaciones* a localizar en la parcela TG, tal y como estaba previsto en el vigente Plan Especial.

Existe asimismo una edificación residencial (Barrio de Behobia nº 32 ,no Lastaola Postetxea nº 32-como dice el documento), que queda fuera de ordenación, al resultar incompatible con el planeamiento, así como otros cobertizos, dispersos en el área.

Considerando los siguientes documentos:

-El Plan Especial parte de la nueva calificación global resultante del Plan General de 2015, en el que se diferencian **dos zonas globales**: (R) RESIDENCIAL y (V) SISTEMA GENERAL VIARIO. En este aspecto se modifica parte de las zonas y espacios verdes que pasan a viario urbano estructurante.

El objeto del Plan Especial es básicamente modificar las determinaciones del Plan Especial vigente (aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de septiembre de 2007) para materializar en **la parcela RB-1** la nueva edificabilidad urbanística residencial ordenada desde el Plan General vigente, a partir del mantenimiento de la edificación de la planta baja existente con diversas

eta bertako hirigintza erregimen berria eratuz.

Era berean, bizitegi erabilerako **RB-2 partzelan** gehienezko lerroak aldatu eta berriro doitu egin dira, *soto solairuaren okupazioari eta hegala erabiltzeari dagokienez.*

Erabilera tertziarioko eta gasolindegia kokatzen den **RB-3 (TG) partzelan** birkokatzen da gasolindegia.

Plan Bereziaren Aldaketaren zehaztapenak eta ondoko alderdiak kontuan hartuz:

➤ **Hirigintza eraikigarritasuna esleitzea:**

Plan Nagusiak esleitzen duen eta Plan Bereziaren Aldaketan jasotzen den hirigintza eraikigarritasun guztizkoa gaitzen ez bada ere, **bizitegikoa ez den hirigintza eraikigarritasuna 585,19 m²(s)-ko aldearekin gaitzen du eta, beraz, kendu egin beharko da.**

➤ **Lurzoruaren kategorizazioa eta jarduketak:**

▪ **Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua/ Zuzkidura Jarduketa.**

RB-1 partzelan eta bere inguruan integratutako lursailetan gauzatuko da Plan Nagusiak esleitutako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza (hurrengo jarduketan gehitu beharreko ekipamendu publikoaren zatia kendu beharko da).

▪ **Urbanizazioaren gabeziagatik**

actividades comerciales, configurando así el nuevo régimen urbanístico de la misma.

Asimismo se procede a la modificación y reajuste de las alineaciones máximas en la **parcela RB-2**, de uso residencial, *en lo que a la ocupación en planta de sótano y disposición de vuelos se refiere.*

En la parcela RB-3 (TG) de uso terciario gasolinera, se reubica la gasolinera.

Respecto de las determinaciones de la Modificación del Plan Especial y en cuanto a:

➤ **Asignación de la edificabilidad urbanística:**

Si bien, no excede la edificabilidad total recogida por la Modificación del Plan Especial respecto de la atribuida por el Plan General, **si que excede la Edificabilidad urbanística no residencial en 585,19 m²(t), por lo que deberá ser eliminada.**

➤ **Categoriza** del suelo/**Tipos de Actuación:**

▪ **Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística/Actuación de Dotación.**

Terrenos integrados en la parcela RB-1 y su entorno, donde se materializa el incremento de edificabilidad urbanística atribuida por el Plan General.(Se deberá excluir la parte de equipamiento público a incorporar a la siguiente actuación)

▪ **Suelo urbano no consolidado por insuficiencia de la urbanización.**

finkatu gabeko hiri-lurzorua. Jarduketa integratua.

Mendipe jarduketa eremuan integratutako gainerako lursailak.

Bide sistema orokorra gehitzen da, zati batean, jarduketa hauetako bakoitzean.

➤ **Babes publikoko etxebizitzaren estandarrak:**

Plan Nagusiak hauek xedatzen ditu:

-Babes publikoko etxebizitza (gutxieneko portzentajea).....%20

Portzentaje hau aplikatuko da 1999ko Plan Nagusian zehaztutako bizitegi aprobetxamenduan eta izaera orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da.

1999ko PNko gehienezko eraikigarritasun urbanistikoa:.....15.200,00 m²s

1999ko PNko bizitegiakoak ez diren erabileren eraikigarritasuna.....3.004,18 m²s

1999ko PNko bizitegi erabilerakoaren eraikigarritasuna.....12.195,82 m²s

-Babes publikoko etxebizitza (gutxieneko portzentajea).....%40

Portzentaje hau aplikatu beharko da Plan Nagusi honetan zehazten den eraikigarritasunaren hazkuntzaren gainean, 1999ko Plan Nagusiak esleitzen zuena eraikigarritasuna kontuan hartuz

Actuación integrada.

Resto de terrenos integrados en el ámbito de actuación Mendipe.

***El sistema general viario se incorpora en parte en cada una de estas actuaciones.**

➤ **Estándares de viviendas de protección pública:**

El Plan General determina:

-Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo)20 %

Este porcentaje se deberá aplicar sobre el aprovechamiento residencial definido en el Plan General de 1.999 y estará destinado a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

Edificabilidad urbanística máxima PG 1999.....15.200,00 m²t

Edificabilidad usos autorizados no residenciales PG 19993.004,18 m²t

Edificabilidad de uso residencial establecida PG 199912.195,82 m²t

-Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo)40 %

Este porcentaje se deberá aplicar sobre el incremento de la edificabilidad definida en el presente Plan General respecto a la anteriormente atribuida por el Plan General de 1999 y se deberá

eta izaera orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko bizitegi-erakigarritasunaren gehikuntzatik banakatu beharko da, gutxienez %20an.

desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general

Plan Bereizak hauek zehazten ditu:

El Plan Especial determina:

Bizitegitarako eraikigarritasuna**3.409,32 m²(s)**

Edificabilidad residencial.....13.409,32 m²(t)

-1999ko Plan Nagusitik eratorritako eraikigarritasuna (2007ko Plan Berezia))
10.719,91 m²(s)

-Edificabilidad proveniente del PG de 1999 (Plan Especial 2007)
10.719,91 m²(t)

Etxebizitza publikoa: (legezko gutxienekoa: %20) *3.052,24 m²(s)

Vivienda pública: (mínimo legal 20%) *3.052,24 m²(t)

* Legezko portzentajearen gaineratik. P-RB-3 partzelan gauzatzen da.

*Superior al porcentaje legal.Se materializa en la P-RB-3.

- 2015eko Plan Nagusitik eratorritako eraikigarritasunaren hazkuntza
.....2.487,00m²(s)

- Incremento de edificabilidad proveniente del PG de 2015
.....2.487,00m²(t)

Etxebizitza publikoa (legezko gutxienekoa: %40) * 1.191,36 m²(s)

Vivienda pública (mínimo legal 40%)
* 1.191,36 m²(t)

* Legezko portzentajearen gaineratik. RB-1 partzelan gauzatzen da.

*Superior al porcentaje legal. Se materializa en la parcela RB-1.

ETXEBIZITZEN SUSTAPEN-ERREGIMENA

	SUSTAPEN LIBREA		BABES PUBLIKOA	
Partzela Eraikigarriak	Hirigintzako bizitegi-eraikig.	*Etxebizitza kopurua	Hirigintzako bizitegi-eraikig.	*Etxebizitza kopurua
RB-1	2.711,16	32	1.191,36	12
RB-2	6.454,56	71	-----	-----
RB-3	-----	-----	3.052,24	32
GUZTIRA	9.165,72	103	4.243,60	44

* Gutxi gorabeherakoa

REGIMEN DE PROMOCION DE VIVIENDAS

	PROMOCION LIBRE		PROTECCION PÚBLICA	
Parcela Edificables	Edif. urbanística residencial	*Número viviendas	Edif. urbanística residencial	*Número viviendas
RB-1	2.711,16	32	1.191,36	12
RB-2	6.454,56	71	-----	-----
RB-3	-----	-----	3.052,24	32
TOTAL	9.165,72	103	4.243,60	44

*Orientativo.

➤ **-Zuzkiduraren estandarrak:**

Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko Lehenengo Xedapen Gehigarrian hau adierazten da: *dekretu honen 6. artikuluan ezarritako tokiko zuzkiduren estandarrak (hiri-lurzoru finkatugabeen eraikigarritasun haztatua gehitzean eta jarduketa integratuen bidez kudeatu beharreko hiri-lurzoru finkatugabeen) arauari egokitu behar zaizkiola, antolamendu xehatuaren bidez.*

- **Jarduketa** integratua osatzen duen urbanizazioaren gabezia dela eta

➤ **-Estándares dotacionales:**

El Decreto 123/2012, de 3 de julio, Estándares Urbanísticos en su Disposición Transitoria Primera, señala que *los estándares de dotaciones locales previstos en el artículo 6 de este Decreto para el suelo urbano no consolidado que haya de gestionarse mediante actuaciones integradas como de dotación, se adaptarán a esta norma a través de la modificación de la ordenación pormenorizada.*

- En el suelo urbano no consolidado por insuficiencia de la

finkatu gabeko hiriko lurzoruan, **Plan Bereziaren Aldaketak adierazten du indarrean dagoen Plan Bereziaren estandarrak (2007) aplikagarriak izango direla. Nolanahi ere, Plan Bereziaren aldaketa egiten den guztietan bezala, zuzkidurak ditu egin behar dira aipatutako Dekretuak ezartzen duenaren arabera, eta hori sartu behar dela hasierako onespenerako Dokumentuan.**

urbanización que compone la **actuación** integrada, la Modificación del Plan Especial señala que **se seguirán siendo de aplicación los estándares del vigente Plan Especial (2007). No obstante, dado en todo caso que se produce una modificación del mismo, deben ajustarse las dotaciones a lo señalado en el citado Decreto, a incorporar en el Documento para la aprobación inicial.**

- **Zuzkidura jarduketari dagokionez,** era berean aplikatzekoa izan da Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, eta hau ere jaso behar da hasierako onespenerako.
 - **En cuanto a la actuación de dotación** resulta igualmente de aplicación el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos que deberá igualmente recogerse para la aprobación inicial.
- **Lagapenak:** Hirigintza araudiko 10. artikulua xedatzen duenaren arabera, lurzoruak ez du urbanizazio zamarik eduki behar (edo horren ordez, jarduketaren batezbesteko eraikigarritasun haztatuaren portzentajeari dagokiona dirutan ordainduz zuzkidura jarduketan). Ordezkapenaren kasuan, lurralde eta hirigintza antolamendua arautzen duen legediak ezartzen duen arabera egingo da (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen TB onesten duen 7/2015 ELDko 18. artikulua).
- **Cesiones:** El artículo 10 de las normas urbanísticas, recoge el cumplimiento del suelo libre de cargas de urbanización, (o sustitución en metálico en la actuación de dotación), correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística (artículo 18 del RDL 7/2015, RF Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).
- **-Etxebizitzak birkokatzea / Jarduerak lekuz aldatzea:**
- Antolamendutik kanpo geratzen da dauden bizitegi eraikinak (Behobia auzoa, 32) eta eremuan kokatuta
- **-Realojos viviendas/Traslados actividades:**
- Se declaran fuera de ordenación la edificación residencial existente (Barrio de Behobia 32) y demás

dauden gainerako aterpeak.
Gasolindegia buruz,
antolamendutik kanpo geratzen da,
eta berrantolatu eta TG partzelan
birkokatuko da.

Bestalde, ez dago inon jasota
dagoen bizitegi eraikina ohiko
bizitegia denik, bertan *ez baitago
udaleko erroldan egoiliar gisa alta
emandako inor.*

Era berean, partzelen maparen
arabera, finka baten parte da eta
finka horren azaleraren arabera,
eraikitze eskubideak izango ditu;
beraz, arrazoi horregatik ere ez
litzazeteke zilegia birkokatzea,
ekainaren 30ko 2/2006 Legearen
Bigarren Xedapen Gehigarrian
ezarritakoaren arabera.

➤ Urbanizatzeko Obrak.-

Jarduketa integratuari buruzkoak beriezen
dira; horien artean nabarmentzen da
behin-behineko bide soluzioa, zeina
horren kargura baitago, eta Planak
aurreikusten duenaren arabera, behin
betiko bide sarea Udalaren kargura izango
da, aurreikusten den biribilgunea
egikaritzen denean.

Foru Aldundiko Bideen Azpiegituren
Departamentuaren txostenean (indarrean
dagoen Plan Bereziaren ingurukoa)
baldintzetako batean ezartzen da behin
behineko izaerako bide soluzio bat eman
behar dela aurreikusten den biribilgunea
egikaritzen ez den bitartean.

Zuzkidura jarduketan urbanizatzeko obra
osagarriak aurreikusten dira.

cobertizos ubicados en el ámbito.
En cuanto a la Estación de Servicio,
si bien queda fuera de ordenación, ya
se contempla su reordenación y
reubicación en la parcela TG.

Por otro lado, no consta que la
edificación residencial existente
constituya, vivienda habitual, *al no
figurar personas de alta como
residentes en el Padrón municipal.*

Asimismo dicha edificación según el
parcelario forma parte de una finca
de superficie que dará lugar a
derechos edificables, por lo que,
tampoco por esta razón procedería el
reajuste, según lo dispuesto en la
Disposición Adicional Segunda de la
Ley 2/2006, de 30 de junio.

➤ Obras de Urbanización.-

Se diferencian las relativas a la actuación
integrada, donde destaca la ejecución de la
solución viaria de carácter provisional a
cargo de la misma, corriendo-según prevé el
Plan- que sea a cargo del Ayuntamiento la
red viaria definitiva, una vez ejecutada la
rotonda prevista.

En el informe del Departamento de
Infraestructuras Viarias de la Diputación
Foral (emitido al Plan Especial vigente) se
establece como una de las condiciones *una
solución viaria con carácter transitorio
durante el tiempo que no esté ejecutada la
rotonda prevista.*

En la actuación de dotación se prevé obras
complementarias de urbanización.

➤ **Bideragarritasun azterketa.**

Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa eta Iraunkortasun Ekonomikoaren Memoria eransten dira.

- Lortutako lurzorua baliok nahiko baxuak dira une honetan tramitatzen edo egikaritzen ari diren Irungo beste hirigintzako garapenekin alderatzen badira. **Doitu egin beharko dira aipatutako baliok.**

✚ **-Afekezioei buruz:**

Afekzio akustikoak

Euskal Autonomia Erkidegoko Kutsadura Akustikoaren urriaren 16ko 2134/2012 Dekretuan oinarritutako Azterlan akustiko bat egin beharko da.

Lurzoru kutsatuak

Eremuan gasolindegia bat dago, eta horren lekua ladatzea eta berrantolatzea eremu berean egitea planteatzen da (RB-3). Gasolindegia lurzoria kutsatu lezaketan instalazioen ibentarioan dago sartuta (20045-00133).

Lurzoruaren Kutsadura Prebentziorako eta Zuzenketarako 4/2015 Legeak ezartzen duenaren arabera, **eremu horri dagokion lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpen espediente egingo da**; izan ere, bertan kokatuta baitago instalazio bat edo jarduera baten zabaltzea, hain zuzen ere kutsagarria izan litekeen jarduera edo instalazio bat lurzoru horretan kokatuta dagoelako (23. artikulua lehena ataleko a) epigrafea).

➤ **Estudio viabilidad.**

Se acompaña Estudio de viabilidad económica y Memoria de Sostenibilidad Económica.

- Los valores de repercusión del suelo obtenidos resultan bastante bajos si se comparan con otros desarrollos urbanísticos de Irun que en este momento están en proceso de tramitación o ejecución. **Se deberán ajustar dichos valores.**

✚ **-En cuanto a las afecciones:**

Afecciones Acústicas

Deberá realizarse un Estudio acústico *en base al Decreto 2134/2012, de 16 de octubre, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

Suelos Contaminados

En el ámbito se alberga una estación de servicio, cuyo traslado y reordenación se plantea en el mismo ámbito.(RB-3), incluida en el Inventario con instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.(20045-00133)

De conformidad con lo dispuesto por la *Ley 4/2015 para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo*, **el presente ámbito será objeto del correspondiente expediente de declaración de calidad de suelo**, al contener una instalación o ampliación de actividad *en un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.(epígrafe a) del apartado primero del artículo 23.*

Zortasun Aeronautikoak

Plan Nagusiak ezartzen duen bezala, eremu hori Donostiako Aireportuari dagozkion legezko Zortasun Aeronautikoko Gunean kokatuta dagoenez, zortasun aeronautikoen sektoreko eta afekzio akustikoen sektoreko araudia bete behar da.

Kontuan hartuta sektoreko legerian, 2591/1998 Errege Dekretuko Bigarren Xedapen Gehigarrian xedatutakoa, zeina apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatu zuen, eta horren bidez aldatzen da Zortasun Aeronautikoen otsailaren 24ko 584/1972 Dekretua, zeinaren bidez aldatzen baita Interes Orokorreko Aireportuen eta bertako Zerbitzu Gunearen Antolamenduari buruzko abenduaren 4ko 2591/1998 Errege Dekretua, Neurri Fiskalei, Administratiboei eta Gizarte Mailakoei buruzko abenduaren 30eko 13/1996 Legeko 166 artikulua xedatzen duena gauzatuz, Sustapen Ministeriora bidali behar dira zortasun aeronautikoetara lotuta dauden lekuak ukitzen dituzten antolamendu-tresnak, eta halaxe da kasu hau.

Aipatutako txostena hasierako onespeneraren aurretik eskatu behar da eta sei hilabeteko epe bat ezartzen da eskatzen denetik ematen den arte. Epe hori igaro eta Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak txostena bidali ez badu, ulertuko da desadostasun-izaerakoa dela.

Errepideak.-

-Indarrean dagoen Plan Bereziari buruzko txostena eskatu zaio Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegituretako Departamentuari. Eta aldeko txostena egin da (2007/4/18)

Servidumbres aeronáuticas.

Tal y como establece el Plan General, al encontrarse el ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, debe cumplirse la normativa sectorial respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, deben remitirse al Ministerio de Fomento los instrumentos de ordenación que afecten a espacios sujetos a servidumbres aéreas, como es el caso.

Dicho informe debe solicitarse antes de la aprobación inicial, estableciéndose un plazo de seis meses desde su remisión para la emisión. Transcurrido el mismo sin que la Dirección General de Aviación Civil haya emitido informe, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

Carreteras.-

-El vigente Plan Especial fue sometido a informe del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Emitiéndose con sentido favorable (18/4/2007)

Plan Bereziaren tramitazioa egiten den guztietan, txostena emateko hasierako onespenea jaso ondoren bidali behar dela irizten da, Gipuzkoak Errepide eta Bideen Foru Arauaren 94 artikulua xedatzen duenarekin bat etorritik (1/2006 Foru Dekretu Arauemailea)

Toda vez que se produce una nueva tramitación del Plan Especial, se considera debe remitirse tras la aprobación inicial para informe, de conformidad ahora con lo dispuesto en el artículo 94 de Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. (Decreto Foral Normativo 1/2006)

Jabari Publiko Hidraulikoa.

Dominio público hidráulico.

Hegotik Iparrera doan eta Mendipen Eremua zeharkatzen duen erreka estali bat dago eremuan.

Existe en el ámbito una *regata cubierta que discurre de Sur a Norte, atravesando el Area Mendipe.*

Urei buruzko 172006 Legearen 7. artikulua xedatzen du zer den Uraren Euskal Agentziaren funtzioa:

El artículo 7 de la Ley 172006, de Aguas, determina que es función de la Agencia Vasca del Agua:

k) Plan berezien, arau subsidiarioen, plan partzialen eta plan berezien berri ematea izaera loteslearekin, **hasierako onespenearen ondoren.** Txosten horrek eskusiboki jardungo du udaleko planeamenduaren eta jabari publiko hidraulikoaren babesaren eta erabilpenaren gainean, eta sektoreko edo ingurumeneko arazoak direla eta beste lege batzuek ezartzen dutenaren kalterik gabe.

k) Informar con carácter vinculante los planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y planes especiales **después de su aprobación inicial.** Este informe versará en exclusiva sobre la relación entre el planeamiento municipal y la protección y utilización del dominio público hidráulico, y sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes aplicables por razones sectoriales o medioambientales.

- Dokumentuan jasotako zehaztapenei dagokienez, Dokumentuak daukan zenbait hutsune azaltzen dira, I. ERANSKINEAN azaltzen direnak, eta zuzendu egin behar direnak.

- Respecto de otras determinaciones contenidas en el Documento existen una serie de deficiencias, explicitadas en el ANEXO I, de las que adolece el Documento y que deben ser subsanadas.

-Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 97. artikulua ezartzen du plan bereziak plan partzialerako ezarritakoaren arabera formulatu, izapidetu eta onetsiko direla.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

-2/2006 Legeko 84. artikulua alderdi komunak arautzen ditu plangintza formulatzeko eta onesteko:

Artikulu bereko 4.ean, xedatzen du ezen, plan edo hirigintzako tresna hori formulatzeko erabakian –edo, hala dagokionean, izapidetzarako administrazio eskudunaren aurrean aurkeztutakoa onartzeko izapidetzan– koordinazio administratiboa eta herritarrek parte hartzeko programa sustatzeko behar diren neurri eta jarduketak zehaztuko direla haren elaborazioan, izapidetzan eta onespenean.

Lege bereko 95. Artikuluak esaten du Udalak hasierako onspena emango diola eta jende aurreko informaziora jarriko duela, hasierako onspenari buruzko akordioa Lurralde Historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldeko hedapen handieneko egunkarian edo egunkarietan argitaratuz gutxienez hogeitun egunetako epean, azkeneko aldiz argitaratzen denetik aurrera.

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Errege Lege Dekretuko 25. artikulua arautzen du, halaber, jendaurreko informazioaren izapidetza.

-Hala ere, nola alde horretatik, PBk jasotzen duen bezala, eremu osoa Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Zortasun Aeronautikoen Guneetan sartuta dagoen, sektoreko legeria kontuan hartuta, txostena eskatu behar zaio Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari, hasierako onspenaren aurretik.

-El artículo 84 de la Ley 2/2006, regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

En el nº 4 del mismo artículo se recoge que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

El artículo 95 de la misma Ley, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del Territorio Histórico y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio por plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

El artículo 25 del R.D Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, regula asimismo el trámite de información pública.

-No obstante, como quiera por su parte, que tal y como recoge el PE, la totalidad del ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, en atención a la legislación sectorial, se debe solicitar informe a la Dirección General de Aviación Civil ,de forma previa a la aprobación inicial.

Gainera, Plan Bereziko edukian funtsezkotzat jotzen diren zenbait alderdi zuzendu behar direnez gero, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak, hala badagokio, txostena bidaltzearen kalterik gabe, bidezkoa da Plan Bereziaren sustatzailearek Dokumentua zuzen dezan eskatzea, I. Eranskinean adierazten diren alderdiei dagokienez, Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen Legeko 71 artikuluan xedatutakoa betez.

Como resulta además que deben subsanarse varios aspectos que se consideran esenciales sobre el contenido del Plan Especial, sin perjuicio de la remisión, en su caso, a informe de la Dirección General de Aviación Civil, procede requerir al promotor del Plan Especial para que subsane el Documento en los aspectos señalados en el Anexo I, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común.

Ikusita espedientearen jasota dagoen dokumentazioa

A la vista de la documentación obrante en el expediente

EBATZI DUT

HE RESUELTO

1.- Onestea TURIS BEHOBIA SA. enpresak bultzatutako 8.3.05 MENDIPE eremuko Eremuko Hiri Antolamendua Plan Bereziaren Aldaketaren formulazioa.

1º.-Aceptar la formulación de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05 MENDIPE, promovido por TURIS BEHOBIA SA.

Eta honako parte-hartze programa hau ezartzen da:

Estableciendo el siguiente programa de participación:

Prozedura honen markoan, antolamendu xehatua honela zabaltzea erabaki da:

En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada mediante:

▪ ***Proposamena Udalaren web orriaren bidez hedatzea, hasieran onesteko dokumentua jendaurrean ikusgai jartzearekin batera.***

▪ ***Divulgación de la propuesta a través de la página Web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.***

Era berean, herritarren parte-hartzea bermatuko da oneste-prozesuan, alegazioen bat aurkez bailiteke jendaurreko informazio aldian.

Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de

información pública.

2.- Plan Berezia Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusira bidaltzea nahitaezko txostena egin dezan.

2°.-Remitir el Plan Especial a informe de la Dirección General de Aviación Civil para la emisión de informe preceptivo.

3.- TURIS BEHOBIA SA enpresari errekerimendua egitea Dokumentua zuzen ditzala I. Eranskinean zehaztutako hutsuneak.

3°.-Requerir a TURIS BEHOBIA SA para que subsane en el Documento las deficiencias especificadas en Anexo I.

Irun, 2016ko uztailaren 5/Irun, 5 de julio de 2016

ALKATEA / EL ALCALDE,

Ante mi,
LA SECRETARIA GENERAL,

ERANSKINA

ANEXO

- | | |
|---|---|
| <p>1. <i>Plan Nagusiak baimentzen duen bizitegia ez den eraikigarritasuna gaintzen du RB-1 partzelari esleitutako merkataritza eraikigarritasunak. Beraz, kendu beharko da eraikigarritasun hori.</i></p> | <p>1. La edificabilidad comercial asignada a la parcela RB-1, excede de la edificabilidad no residencial permitida por el Plan General. Por lo tanto esta edificabilidad deberá ser eliminada.</p> |
| <p>2. <i>Eremuan egingo diren bi jarduketan mugaketa eta azalera zuzendu beharko dira. Integratutako jarduketan sartuko da 2007ko BEPBn (E) ekipamendu publiko gisa sailkatuta dagoen eta orain mantentzen den lurzorua.</i></p> | <p>2. Se deberá corregir la delimitación y superficie de las dos actuaciones del ámbito. La actuación integrada deberá contener el terreno clasificado en el PERI de 2007 como equipamiento público (E) y que ahora se mantiene.</p> |
| <p>3. <i>TG partzelaren Ordenentzen barruan, gutxieneko zabalerako gune libre pribatuko zerrenda bat derrigorrez zehaztu beharko da bizitegi eremuaren, biribilguneko galtzadaren eta GI-636 errepidearen ondoan.</i></p> | <p>3. Se deberá incorporar dentro de las Ordenanzas de la parcela TG la definición obligatoria de una franja de espacio libre privado de un ancho mínimo junto a la zona residencial y calzada de la rotonda y de la carretera GI-636.</p> |
| <p>4. <i>RB-2 partzelaren definizioan, "eta horrek laguntzen du estandarra betetzen eremu osoan, Plan Nagusitik ateratzen den hirigintzako bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza gertatu ondoren" esaldiaren azken zatia kendu beharko da.</i></p> | <p>4. En la definición de la parcela RB-2 se deberá eliminar la parte última de la frase que dice "lo que contribuye al cumplimiento del estándar en el conjunto el área, tras el incremento de la edificabilidad urbanística residencial resultante el Plan General.</p> |
| <p>5. <i>Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua bere osotasunean aplikatu behar da bi jarduketa motetan.</i></p> | <p>5. La aplicación del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, debe aplicarse en su integridad a los dos tipos de actuación.</p> |

- | | |
|---|---|
| <p>6. <i>Doitu beharko dira lortutako lurzorua ren ondoriozko balioak.</i></p> | <p>6. Se deberán ajustar los valores de repercusión del suelo obtenidos.</p> |
| <p>7. <i>Inpaktu Akustikoaren Azterlan bat sartu beharko da, eta azterlan horretan, leku horretako inpaktu akustiko globala aurreikusteko aukera emango duten zaraten eta ebaluazio akustikoen mapak jaso beharko dira.</i></p> | <p>7. Se deberá incorporar, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.</p> |
| <p>8. <i>Dokumentuak kontuan hartu behar ditu HAPNren berrikuspenaren ondorio negatiboak ekiditeko edo murrizteko neurriak, zeinak IITren 8.3 puntuan jasotzen baitira.</i></p> | <p>8. El documento deberá atender a las medidas para evitar o reducir los efectos negativos de las propuestas de revisión del PGOU que se recogen en el punto 8.3 del ISA.</p> |
| <p>9. <i>Dagokion baimena eskatu beharko zaio Uraren Euskal Agentziari kanalizazio berri bat eraikitzeko.</i></p> | <p>9. Se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Agencia Vasca de Agua para llevar a cabo la construcción de la nueva canalización.</p> |
| <p>10. <i>Antolamendu berriaren sestrak planoetan ezarri beharko dira hiribideak lor lezakeen kota alderatu ahal izateko 500 urteko errepikatzenboran zehar.</i></p> | <p>10. Se deberá fijar las rasantes de la nueva ordenación en los planos para poder comparar con la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.</p> |
| <p>11. <i>Segurtasun neurriak ezarri beharko dira, hirian -Hiri Debekatuaren Maparen arabera- puntu beltz berririk sor dadin ekiditeko. Kontuan hartuko dira aipatutako txostenean proposatzen diren neurriak.</i></p> | <p>11. Se deberán establecer medidas de seguridad que eviten la formación de nuevos puntos negros en la ciudad según el Mapa de la Ciudad Prohibida. Se atenderán las medidas que en dicho informe se proponen.</p> |
| <p>12. <i>Plan Bereziak jaso edo justifikatu beharko du bat datorrela HAPNn jasotzen diren hirigintza inklusiboko neurriekin (atarien baldintak, laguntza-ibilgailuentzako gelak,...).</i></p> | <p>12. El Plan Especial deberá recoger o justificar que se adecuada a las medidas de urbanismo inclusivo recogidas en el PGOU (condiciones de portales, cuartos para vehículos de asistencia,..).</p> |

13. Mugikortasun Iraunkorreko sustapen irizpideak jaso eta justifikatu beharko dira, eta zuzkidura gisa ere bai, eraikinean bizikletak aparkatu ahal izateko.

13. Se deberán recoger y justificar criterios en fomento de la Movilidad Sostenible, y como dotación para el aparcamiento de bicicletas en el edificio.

**DOCUMENTO "2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN
PORMENORIZADA"**

DOCUMENTO

"2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA"

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 Área. Escala 1/500.
 - I.3. Estado actual. Parcelario. Escala 1/500.
 - I.4.1. Estado actual. Infraestructuras de servicios urbanos
Redes de abastecimiento y saneamiento, fecales y pluviales. Escala 1/500.
 - I.4.2. Estado actual. Infraestructuras de servicios urbanos
Redes de electricidad, alumbrado, telecomunicaciones y gas. Escala 1/500.
 - I.5. Régimen urbanístico vigente (Plan General 2015). Escala 1/1000.
- II.- Planos de Ordenación Pormenorizada.
- 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 urbanos. Redes de
abastecimiento y saneamiento. Escala 1/500.
 - II.5.2. Infraestructuras de servicios urbanos. Redes de
alumbrado y electricidad. Escala 1/500.
 - II.5.3. Infraestructuras de servicios urbanos. 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. Categorización urbanística del suelo urbano no consolidado. Escala 1/500.
 - II.8.1. Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística.
Condiciones de la edificación existente. Escala 1/500.
 - II.8.2. Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística.
Delimitación de los ámbitos de actuación. Escala 1/500.
 - II.8.3. Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística.
Delimitación de las Unidades de Edificación y Reordenación. Escala 1/500.
 - II.9. Servidumbres Aeronáuticas Escalas 1/20.000 y 1/5000.

**DOCUMENTO "3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN"**

DOCUMENTO

“3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN”

ÍNDICE

- 1.- Objeto de este Estudio.
- 2.- La propuesta de ordenación urbanística pormenorizada y su vinculación a los correspondientes tipos de actuación, a los efectos de su posterior ejecución. Condiciones generales de gestión y ejecución
 - 2.1.- Condiciones de actuación en los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.
 - 2.2.- Condiciones de actuación en los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística y ponderada.
- 3.- La determinación de los coeficientes de ponderación.
 - 3.1.- Los coeficientes de ponderación de los distintos usos, tipologías y regímenes de promoción/protección ordenados, contenidos en el vigente Plan General.
 - 3.2.- Reajuste y/o actualización de los coeficientes de ponderación del ámbito de ordenación "Mendipe".
- 4.- La distribución y/o adjudicación de la edificabilidad urbanística ordenada.
 - 4.1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" delimitado en la presente Modificación del Plan Especial vigente.
 - 4.2.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, delimitado en la presente Modificación del Plan Especial vigente.
- 5.- Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de su ejecución y abono.
 - 5.1.- Condiciones de proyección de las obras de urbanización.
 - 5.2.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.
- 6.- La programación de la ejecución de la ordenación urbanística.

1.- OBJETO DE ESTE ESTUDIO.

El objeto de este "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" es determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística pormenorizada propuesta, tanto en la presente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "Mendipe" (8.3.05), como en el actual Plan Especial vigente, en las determinaciones que no se modifican y que están contenidas en el anterior documento "3. Plan de etapas" del citado Plan Especial de Reforma Interior de 2007, afectando así al conjunto del área o ámbito territorial de ordenación urbanística pormenorizada.

Concretamente, se determinan las pautas relacionadas con las siguientes cuestiones:

- La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística pormenorizada a los correspondientes tipos de actuación a los efectos de su posterior ejecución urbanística.
- La determinación, para cada uno de esos ámbitos de actuación diferenciados, de los coeficientes de ponderación entre los distintos usos, tipologías y regímenes de promoción y/o protección, que, conforme al artículo 56 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, constituye una determinación propia de la ordenación urbanística pormenorizada. Y ello, sin perjuicio, de la posibilidad de su posterior reajuste y/o actualización, a establecer en los posteriores instrumentos de equidistribución.
- Las condiciones generales de la distribución y/o adjudicación de la edificabilidad urbanística ordenada en cada uno de los ámbitos de actuación diferenciados.
- La determinación de las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de su ejecución y abono.
- La programación de la ejecución de la ordenación urbanística para cada uno de los ámbitos de actuación diferenciados.

2.- LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA Y SU VINCULACIÓN A LOS CORRESPONDIENTES TIPOS DE ACTUACIÓN, A LOS EFECTOS DE SU POSTERIOR EJECUCIÓN. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se diferencia a ese respecto el tratamiento de las distintas categorías de suelo urbano que se identifican en la presente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "Mendipe" (8.3.05).

Las propuestas planteadas para dichas categorías de suelo urbano son las siguientes:

2.1.- Condiciones de actuación en los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

La totalidad de esos terrenos se vinculan a las condiciones propias de las denominadas actuaciones integradas.

Por ello, la totalidad de esos terrenos se integran en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" delimitado en la presente Modificación de Plan Especial.

Su superficie es de 14.415,94 m² y su delimitación queda recogida en el plano "II.8.2. Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística. Delimitación de los ámbitos de actuación" del Documento "2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada" de la presente Modificación de Plan Especial.

De dicha superficie, un total de 12.858,94 m² se corresponden con terrenos de titularidad privada, incluidos los correspondientes al Ayuntamiento de Irun con carácter patrimonial, y el resto, es decir, 1.557,00 m² se corresponden con espacios libres y viario de dominio y uso público no obtenidos mediante adquisición onerosa. Por ello, los primeros tienen carácter computable a los efectos de la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la acción urbanística; mientras los segundos, no tienen dicho carácter.

Su desarrollo requiere la elaboración, tramitación y aprobación del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora, que sustituirá al "Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada en el ámbito del Área "Mendipe" (8.3.05). Irun", aprobado con carácter definitivo el 19 de enero de 2009.

Ese nuevo Programa de Actuación Urbanizadora ha de determinar las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en el ámbito de los suelos urbanos del Área "Mendipe" categorizados como no consolidados por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

A esos efectos, y sin perjuicio de su posterior ratificación o modificación, se propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución, coincidente con la totalidad del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", debiendo reajustarse y adaptarse el vigente "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun" elaborado por "Mitxelena Arquitectos, S.L." y aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento de Irun mediante Resolución de fecha 19 de enero de 2009.

Corresponderá al Programa de Actuación Urbanizadora la determinación del correspondiente sistema de actuación, así como la proyección y ejecución de las obras de urbanización y la definición de las unidades de edificación. No obstante, se propone la determinación del sistema de concertación para el desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística propuesta en este ámbito de actuación.

En todo caso, las obligaciones de determinación, abono y ejecución de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico previsto en el citado Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" y en la unidad o unidades de ejecución que se delimiten en el mismo, se entenderán planteadas y/o condicionadas en los términos establecidos en la presente Modificación de Plan Especial, y desarrollados en los instrumentos y/o proyectos a promover para su ejecución urbanística.

De conformidad con el vigente Plan Especial de Reforma Interior, 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 éstas últimas, una vez se haya ejecutado la urbanización básica -redes de infraestructuras y viario-.

Asimismo, y sin perjuicio de las determinaciones a establecer en el Programa de Actuación Urbanizadora, en el marco legislativo vigente, serán de consideración las siguientes obligaciones, contenidas en el vigente Plan Especial:

1ª.- Obligaciones de urbanización de la Unidad de Ejecución.

Corresponde al conjunto de propietarios de terrenos incluidos en la futura Unidad de Ejecución sufragar la totalidad de los costes derivados de las cargas de urbanización del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

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 cuyo caso resultará necesario ejecutar la solución viaria de carácter provisional definida en el vigente Plan Especial de Reforma Interior, que se incorpora a este Proyecto. En dicho caso corresponderá al conjunto de propietarios adjudicatarios de edificabilidad urbanística 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 de actuación integrada.
- 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 aprobado, Modificación del Plan Especial, Programas de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, etc.-, así como de cualquier otro estudio que resulte de necesaria realización (levantamiento topográfico, parcelario, geotécnico, etc.).

2ª.- 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 que corresponda.

2.2.- Condiciones de actuación en los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística y ponderada.

Los restantes terrenos del ámbito de ordenación Área "Mendipe" (8.3.05), no integrados en el mencionado Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", se vinculan a las condiciones de intervención reguladoras de las actuaciones de dotación, siempre que sean objeto de la intervención que conlleve el incremento de la edificabilidad urbanística y ponderada prevista, lo que justifica su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

En concreto, el desarrollo urbanístico previsto en el delimitado ámbito de la Parcela "RB-1" y su entorno está sujeto a las condiciones propias de las citadas actuaciones de dotación.

Su superficie es de 3.490,06 m² y su delimitación queda recogida en el plano "II.8.2. Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística. Delimitación de los ámbitos de actuación" del Documento "2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada" de la presente Modificación de Plan Especial.

En concreto, el desarrollo urbanístico previsto en la ordenada Parcela "RB-1" y su entorno está sujeto a las condiciones propias de las citadas actuaciones de dotación.

Dada la existencia de distintos propietarios en dicho ámbito de actuación de dotación, su ejecución requerirá la previa elaboración, tramitación y aprobación de un Proyecto de Reparcelación, a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística ordenada sobre la citada Parcela "RB-1" y su entorno, así como de sus obligaciones urbanísticas asociadas a ella.

Asimismo, a los efectos de la determinación de las correspondientes condiciones de actuación será objeto de la debida atención y consideración la actuación prevista en la Zona Global "Sistema General Viario" (V) y más en concreto, la parte de dicho Sistema General vinculada a esta Actuación de Dotación. A esos efectos, si la necesidad de su disposición por parte de la Administración actuante en materia de la ejecución de las obras de boulevardización previstas sobre dicho viario, fuese anterior al proyecto de equidistribución anteriormente referido, se actuará mediante la obtención anticipada de dichos terrenos, conforme a lo dispuesto en los artículos 186 y 188 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

3.- LA DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

3.1.- Los coeficientes de ponderación de los distintos usos, tipologías y regímenes de promoción/protección ordenados, contenidos en el vigente Plan General.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun de 2015 determina los coeficientes de ponderación de usos referentes al municipio de Irun, sin distinción entre los distintos barrios y ámbitos urbanísticos en los que se divide el mismo.

Esos coeficientes son, para los concretos usos urbanísticos, tipologías edificatorias y de parcelas y regímenes de promoción / protección de dichos usos, ordenados en el ámbito del Área "Mendipe" (8.3.05), los recogidos en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍAS, USOS Y REGIMEN DE PROMOCIÓN / PROTECCIÓN	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
VPO (régimen general)	1,00
VTM (tasada de protección)	2,11
RB (vivienda libre)	3,46
Terciario	
Planta baja Uso comercial	1,37
TG (terciario gasolinera)	1,74
Uso Aparcamiento	
VPO / Actividad Económica	0,41
VTME (Vivienda tasada municipal, régimen especial)	0,41
Vivienda Libre	0,45

Asimismo, ese Plan General de 2015 prevé expresamente que, de forma debidamente justificada y argumentada, esos coeficientes de ponderación podrán ser objeto de adecuación y/o actualización en el marco de la elaboración y tramitación de documentos tanto de ordenación urbanística pormenorizada, como de ejecución de dicha ordenación urbanística (programas de actuación, proyectos de equidistribución, concesión de licencias de edificación).

Así, siempre que se considere y se justifique con argumentación suficiente que los coeficientes establecidos no se adecuen a la realidad económico-urbanística de un ámbito, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad determinando los nuevos coeficientes sustitutorios de aquellos mediante su correspondiente actualización.

Y para ello propone la realización de esa tarea de actualización bien en el marco de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos (el caso que nos ocupa), bien en los documentos a promover a los efectos de su ejecución (programas de actuación, expedientes de equidistribución o complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación).

En este caso, procede el reajuste y/o actualización de los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el vigente Plan General de 2015 en atención a, entre otras, las razones siguientes:

- La adecuación de esos coeficientes a las características y condiciones concretas de localización dentro del municipio de Irun, del barrio de Behobia, y, más en concreto, del ámbito "Mendipe", con específica atención al entorno que lo configura, en las proximidades de la zona industrial de "Zaisa III" y con la presencia de la estación de servicio en su ámbito.
- La adecuación de los coeficientes a la situación actual del mercado inmobiliario en dicho entorno.

La consideración de, por un lado, que dichos coeficientes se corresponden y responden a los valores medios en venta del conjunto del municipio de Irun, y, por otro, la situación periférica y de limitado interés residencial del barrio de Behobia, conllevan a la necesidad de determinar unos coeficientes más concretos para el ámbito de "Mendipe", a partir de la consideración de unos más ajustados valores en venta y costes de construcción, obtenidos del estudio de las actuales condiciones del mercado inmobiliario para el concreto barrio de Behobia, -realizado en marzo de 2016-, y del mercado de la construcción, que atiendan las particularidades de dicho entorno. Posteriormente, tanto los valores medios en venta como los costes medios de construcción para los productos de vivienda de promoción libre han sido objeto de reajuste a partir de la consideración de la horquilla de valores apuntados por los servicios técnicos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun.

Y ello sin perjuicio de que los correspondientes proyectos de equidistribución a promover tanto en la unidad de ejecución que se delimite como en el ámbito de actuación de dotación de la parcela "RB-1" y su entorno, procedan, en su caso y en el momento de su elaboración y tramitación, a una posterior actualización y reajuste de dichos coeficientes.

3.2.- Reajuste y/o actualización de los coeficientes de ponderación del ámbito de ordenación "Mendipe".

El reajuste de los coeficientes de ponderación expuestos en el apartado anterior responde a las razones indicadas.

La determinación, en ese contexto, del valor de repercusión del suelo urbanizado respecto de la edificabilidad urbanística destinada a los distintos usos, tipologías y regímenes de promoción / protección proyectados en el ámbito "Mendipe" responde, entre otros, a los siguientes criterios:

- Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo*.

Conforme al mismo, los referidos valores de repercusión del suelo urbanizado se determinan mediante la aplicación del método residual estático de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VRS = (Vv / K) - Vc; \quad \text{en la que:}$$

- VRS: es el valor de repercusión del suelo en euros/m²(t) de cada uso considerado.
- Vv: es el valor en venta del m²(t) de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: es el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de

la actividad de promoción inmobiliaria necesaria. Dicho coeficiente tiene con carácter general un valor de 1,40, pudiendo oscilar entre 1,20 y 1,50.

En el presente Estudio dicho coeficiente se establece en 1,25 para los usos de vivienda de protección oficial de régimen general y de vivienda de protección oficial de régimen tasado autonómico, incluidos sus anejos; y en 1,45 para los usos comercial de planta baja y terciario de gasolinera.

- Vc: es el valor de la construcción en euros/m²(t) de cada uso considerado, resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
- Por otro, la expresa consideración de que el valor de repercusión del suelo urbanizado correspondiente a la edificabilidad urbanística destinada al uso de vivienda de protección pública y a los anejos de la misma no sea en ningún caso superior al máximo posible en cada caso conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

A esos efectos, la determinación del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad residencial sujeta a cualquier régimen de protección (viviendas de protección oficial de régimen general y viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico) justifica la expresa consideración de los criterios establecidos en, por un lado, el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, y, por otro, las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas, y la evaluación comparada de las conclusiones resultantes de la aplicación de unos y otros criterios.

En ese contexto, y como criterio general de intervención se ha de tener en cuenta que, conforme a lo establecido en las citadas disposiciones específicas reguladoras de las viviendas protegidas, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede ser superior al resultante de sus previsiones. Así, conforme al artículo 7 del *Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo*, en ningún caso el valor de repercusión del suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar el 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general, y el 25% de dicho precio cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica. En caso contrario se pondría en crisis uno de las condiciones básicas reguladoras de esas viviendas.

A su vez, la *Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial* establece, para los municipios incluidos en el Anexo I, entre los que se encuentra Irun, los siguientes precios bases:

- a.- Para las viviendas de protección oficial de régimen general, en propiedad plena: 1.629,31 euros/m²(t)útil. El precio máximo por m²(t)útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,4 el precio base.
- b.- Para las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico, en propiedad plena: 2.715,49 euros/m²(t)útil. El precio máximo por m²(t)útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,28 el precio base.

A.- Determinación de los valores de repercusión del suelo urbanizado correspondiente a los distintos usos, tipologías y regímenes de promoción/protección ordenados.

A.1.- En el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe".

* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda de promoción libre en la parcela "RB-2".

Resulta un tamaño medio de vivienda de 90,91 m²(t). [69,93 m²(t)útiles]

- Valor medio en venta: 2.200,00 euros/m²(t). [200.002 euros/viv.]

- Coste medio de construcción: 1.139,00 euros/m²(t). [103.546,49 euros/viv.]

- ejecución material: 850,00 euros/m²(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 161,50 euros/m²(t).
- tributos y tasas (5%): 42,50 euros/m²(t).
- honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 59,50 euros/m²(t).
- otros gastos necesarios (3%): 25,50 euros/m²(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

$$\text{VRSu"viv."} = 2.200,00 / 1,40 - 1.139,00 = 432,43 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso comercial de planta baja en la parcela "RB-2".

- Valor medio en venta: 1.200,00 euros/m²(t).

- Coste medio de construcción: 335,00 euros/m²(t).

- ejecución material: 250,00 euros/m²(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 47,50 euros/m²(t).
- tributos y tasas (5%): 12,50 euros/m²(t).
- honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 17,50 euros/m²(t).
- otros gastos necesarios (3%): 7,50 euros/m²(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

$$\text{VRSu"com."} = 1.200,00 / 1,45 - 335,00 = 492,59 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de garaje de promoción libre en la parcela "RB-2".

Se establece un tamaño medio por plaza de aparcamiento de 30,00 m²(t).

- Valor medio en venta: 600,00 euros/m²(t). [18.000 euros/plz.]

- Coste medio de construcción: 335,00 euros/m²(t). [10.050 euros/plz.]

- ejecución material: 250,00 euros/m²(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 47,50 euros/m²(t).
- tributos y tasas (5%): 12,50 euros/m²(t).

- honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 17,50 euros/m²(t).
- otros gastos necesarios (3%): 7,50 euros/m²(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

$$\text{VRSu"gar."} = 600,00 / 1,40 - 335,00 = 93,57 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- * Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda de protección oficial de régimen general en la parcela "RB-3", en propiedad plena.

Resulta un tamaño medio por vivienda de 95,38 m²(t). [73,37 m²(t)útiles]

- Valor máximo en venta:

$$\text{Vv} = (1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{ú} \times 45 \text{ m}^2(\text{t})\text{ú} \times 1,15) + (1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{ú} \times 15 \text{ m}^2(\text{t})\text{ú} \times 1,10) + (1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{ú} \times 13,37 \text{ m}^2(\text{t})\text{ú} \times 1) = 84.316,79 + 26.883,62 + 21.783,87 = 132.984,28 \text{ euros/vivienda.}$$

$$\text{Vv} = 132.984,28 \text{ euros} / 95,38 \text{ m}^2(\text{t}) = 1.394,26 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- Coste medio de construcción: 835,25 euros/m²(t). [79.666,15 euros/viv.]
- ejecución material: 650,00 euros/m²(t).
 - gastos generales y beneficio industrial (19%): 123,50 euros/m²(t).
 - tributos y tasas (2,5%): 16,25 euros/m²(t).
 - honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 45,50 euros/m²(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado (legislación sectorial):

$$\text{VRSu"vpo"} = 1.394,26 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,20 = 278,85 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- Valor de repercusión del suelo urbanizado (Reglamento de valoraciones):

$$\text{VRSu"vpo"} = 1.394,26 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 1,25 - 835,25 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = 280,16 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

La comparación de dichos resultados permite señalar la casi coincidencia entre ambos. En ese contexto se adopta como valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda de protección oficial el resultante de la aplicación de los criterios contenidos en las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas.

- * Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso anexo (garaje/trastero) de la vivienda de protección oficial de régimen general en la parcela "RB-3", en propiedad plena.

- Valor máximo de repercusión del suelo urbanizado (legislación sectorial):

$$\text{VRSu"vpo"} = 1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{ú} \times 0,4 \times 0,20 = 130,34 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- Valor de repercusión del suelo urbanizado adoptado:

$$\text{VRSu"vpo"} = 1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{ú} \times 0,4 \times 0,20 \times 0,70 = 91,24 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- * Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso terciario de gasolinera (parcela "TG").

El uso terciario de gasolinera está vinculado a la explotación económica de la referida actividad de venta de carburantes, por lo que en realidad, su valoración no debiera efectuarse de forma independiente a la de la actividad. No obstante, y dada la previsión urbanística de la construcción de una nueva edificabilidad de 500 m²(t) vinculada a la explotación económica, al objeto de albergar los usos de oficina y comerciales propios de la misma, se procede a su valoración independiente a los efectos de determinar en términos ponderados dicha edificabilidad.

- Valor medio en venta: 2.500,00 euros/m²(t).
- Coste medio de construcción: 804,00 euros/m²(t).
 - ejecución material: 600,00 euros/m²(t).
 - gastos generales y beneficio industrial (19%): 114,00 euros/m²(t).
 - tributos y tasas (5%): 30,00 euros/m²(t).
 - honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 42,00 euros/m²(t).
 - otros gastos necesarios (3%): 18,00 euros/m²(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

$$\text{VRSu"gas."} = 2.500,00 / 1,45 - 804,00 = 920,14 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

Asimismo, y en atención a la importancia que, para un mejor desempeño de las funciones y labores propias de una estación de servicio de gasolinera, tiene el disponer de una amplia superficie de suelo vinculada a la misma, se establece un coeficiente genérico de 0,05 para la unidad de superficie de suelo libre de la parcela ordenada para dichos usos terciarios de gasolinera. Se le asigna así un valor económico de 21,18 euros/m² de parcela libre de edificación. Se ha de tener en cuenta, a esos efectos, la obligación de asumir la ejecución y abono por parte de sus titular de las obras de urbanización internas y complementarias de la referida parcela.

A.2.- En el Ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda de promoción libre.

Resulta un tamaño medio de vivienda de 84,72 m²(t). [65,17 m²(t)útiles]

- Valor medio en venta: 2.250,00 euros/m²(t). [190.620 euros/viv.]

- Coste medio de construcción: 1.172,50 euros/m²(t). [99.334,20 euros/viv.]
 - ejecución material: 875,00 euros/m²(t).
 - gastos generales y beneficio industrial (19%): 166,25 euros/m²(t).
 - tributos y tasas (5%): 43,75 euros/m²(t).
 - honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 61,25 euros/m²(t).
 - otros gastos necesarios (3%): 26,25 euros/m²(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

$$\text{VRSu"viv."} = 2.250,00 / 1,40 - 1.172,50 = 434,64 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de garaje de promoción libre.

Se establece un tamaño medio por plaza de aparcamiento de 30,00 m²(t).

- Valor medio en venta: 700,00 euros/m²(t). [18.000 euros/plz.]

- Coste medio de construcción: 402,00 euros/m²(t). [10.050 euros/plz.]

- ejecución material: 300,00 euros/m²(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 57,00 euros/m²(t).
- tributos y tasas (5%): 15,00 euros/m²(t).
- honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 21,00 euros/m²(t).
- otros gastos necesarios (3%): 9,00 euros/m²(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

$$\text{VRSu"gar."} = 700,00 / 1,40 - 402,00 = 98,00 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda de protección oficial de régimen general, en propiedad plena.

Resulta un tamaño medio por vivienda de 99,28 m²(t). [76,37 m²(t)útiles]

- Valor máximo en venta:

$$\begin{aligned} V_v &= (1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{ú} \times 45,00 \text{ m}^2(\text{t})\text{ú} \times 1,15) + (1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{ú} \times \\ &15,00 \text{ m}^2(\text{t})\text{ú} \times 1,10) + (1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{ú} \times 15,00 \text{ m}^2(\text{t})\text{ú} \times 1) + (1.629,31 \\ &\text{euros/m}^2(\text{t})\text{ú} \times 1,37 \text{ m}^2(\text{t})\text{ú} \times 0,8) = 84.316,79 + 26.883,62 + 24.439,65 + 1.785,72 \\ &= 137.425,78 \text{ euros/vivienda.} \end{aligned}$$

$$V_v = 137.425,78 \text{ euros} / 99,28 \text{ m}^2(\text{t}) = 1.384,22 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- Coste medio de construcción: 835,25 euros/m²(t). [76.709,36 euros/viv.]

- ejecución material: 650,00 euros/m²(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 123,50 euros/m²(t).
- tributos y tasas (2,5%): 16,25 euros/m²(t).
- honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 45,50 euros/m²(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado (legislación sectorial):

$$\text{VRSu"vpo"} = 1.384,22 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,20 = 276,84 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- Valor de repercusión del suelo urbanizado (Reglamento de valoraciones):

$$\text{VRSu"vpo"} = 1.384,22 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 1,25 - 835,25 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = 272,13 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

La comparación de dichos resultados permite señalar la casi coincidencia entre ambos. En ese contexto se adopta como valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda de protección oficial el resultante de la aplicación de los criterios contenidos en las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas.

* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso anexo (garaje/trastero) de la vivienda de protección oficial de régimen general, en propiedad plena.

- Valor máximo de repercusión del suelo urbanizado (legislación sectorial):

$$\text{VRSu"vpo"} = 1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,4 \times 0,20 = 130,34 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- Valor de repercusión del suelo urbanizado adoptado:

$$\text{VRSu"vpo"} = 1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,4 \times 0,20 \times 0,70 = 91,24 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda de protección oficial de régimen tasado autonómico, en propiedad plena.

Resulta un tamaño medio por vivienda de 99,28 m²(t). [76,37 m²(t)útiles]

- Valor máximo en venta:

$$\begin{aligned} V_v &= (2.715,49 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 45,00 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1,15) + (2.715,49 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times \\ &15,00 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1,10) + (2.715,49 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 15,00 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1) + (2.715,49 \\ &\text{euros/m}^2(\text{t}) \times 1,37 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0,8) = 140.526,61 + 44.805,59 + 40.711,81 + 2.976,18 \\ &= 229.020,19 \text{ euros/vivienda.} \end{aligned}$$

$$V_v = 229.020,19 \text{ euros} / 99,28 \text{ m}^2(\text{t}) = 2.306,81 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- Valor en venta adoptado: 70% del valor máximo.

$$V_v = 2.306,81 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,70 = 1.614,77 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

$$V_v = 1.614,77 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 99,28 \text{ m}^2(\text{t}) = 160.314,37 \text{ euros/vivienda.}$$

- Coste medio de construcción: 899,50 euros/m²(t). [82.610,08 euros/viv.]

- ejecución material: 700,00 euros/m²(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 133,00 euros/m²(t).
- tributos y tasas (2,5%): 17,50 euros/m²(t).
- honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 49,00 euros/m²(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado (legislación sectorial):

$$\text{VRSu"vpo"} = 1.614,77 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,25 = 403,69 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- Valor de repercusión del suelo urbanizado (Reglamento de valoraciones):

$$\text{VRSu"vpo"} = 1.614,77 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 1,25 - 899,50 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = 392,32 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

La comparación de dichos resultados permite señalar la casi coincidencia entre ambos. En ese contexto se adopta como valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda de protección oficial el resultante de la aplicación de los criterios contenidos en las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas.

* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso anexo (garaje/trastero) de la vivienda de protección oficial de régimen tasado autonómico, en propiedad plena.

- Valor máximo en venta:

$$V_v = 2.715,49 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,28 = 760,34 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

$$V_v = 760,34 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 30,00 \text{ m}^2(\text{t}) = 22.810,20 \text{ euros/plaza de garaje.}$$

- Valor en venta adoptado: 85% del valor máximo.

$$V_v = 760,34 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,85 = 646,29 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

$$V_v = 646,29 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 30,00 \text{ m}^2(\text{t}) = 19.388,70 \text{ euros/plaza de garaje.}$$

- Valor máximo de repercusión del suelo urbanizado (legislación sectorial):

$$VRSu\text{"vpo"} = 2.715,49 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,28 \times 0,85 \times 0,25 = 161,57 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- Valor de repercusión del suelo urbanizado adoptado:

$$VRSu\text{"vpo"} = 2.715,49 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,28 \times 0,85 \times 0,25 \times 0,6 = 96,94 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

B.- Determinación de los coeficientes de ponderación para cada uso, tipología y régimen de promoción/protección ordenados.

B.1.- En el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe".

A partir de los valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uso y régimen de promoción y/o protección ordenados, se determinan los coeficientes de ponderación para el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe" que quedan recogidos en el cuadro que se acompaña.

A los distintos usos y regímenes de promoción y/o protección ordenados dentro de las edificaciones previstas por la ordenación urbanística, como ya se ha indicado, se añade para el uso terciario de gasolinera un coeficiente que atiende a la superficie libre de la parcela terciaria de gasolinera ordenada vinculada a dicho uso y actividad.

USO, TIPOLOGÍA Y RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO [euros/m ² (t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda de promoción libre. Parcela "RB-2"	432,43	1,00
Comercial/ planta baja. Parcela "RB-2"	492,59	1,14
Garaje/trastero. Parcela "RB-2"	93,57	0,22
Vivienda de protección oficial "RB-3"	278,75	0,64
Garaje/trastero de protección oficial	91,24	0,21
Terciario "Gasolinera"	920,14	2,13
Parcela libre Terciario "Gasolinera"	21,18 euros/m ²	0,05

B.2.- En el Ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

A partir de los valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uso y régimen de promoción ordenados, se determinan los coeficientes de ponderación para el Ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno que quedan recogidos en el cuadro que se acompaña.

USO, TIPOLOGÍA Y RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO [euros/m²(t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda de promoción libre	434,64	1,00
Garaje/trastero	98,00	0,23
Vivienda de protección oficial régimen general	276,84	0,64
Garaje/trastero de protección oficial régimen general	91,24	0,21
Vivienda de protección oficial régimen tasado autonómico	403,69	0,93
Garaje/trastero de protección oficial régimen tasado autonómico	96,94	0,22

4.- LA DISTRIBUCIÓN Y/O ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA ORDENADA.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se diferencia a ese respecto el tratamiento de las distintas categorías de suelo urbano que se identifican en la presente Modificación de Plan Especial en el conjunto del ámbito de ordenación Área "Mendipe".

Las propuestas planteadas para dichas categorías son concretamente las siguientes:

4.1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" delimitado en la presente Modificación del Plan Especial vigente.

La adjudicación de dicha edificabilidad ha de adecuarse, en todo caso, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, así como a los que, en su desarrollo, determine el proyecto de equidistribución a elaborar, tramitar y aprobar en la unidad o unidades de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el citado Ámbito de Actuación Integrada.

A esos efectos el referido Programa de Actuación Urbanizadora atenderá a los coeficientes de ponderación establecidos en el presente Documento, pudiéndose proceder a su reajuste y/o actualización mediante el correspondiente instrumento de equidistribución, conforme a lo previsto en el artículo 56 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

4.2.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, delimitado en la presente Modificación del Plan Especial vigente.

La adjudicación de dicha edificabilidad ha de adecuarse asimismo a los criterios establecidos en la citada legislación urbanística vigente.

Y en consonancia con lo establecido en la misma, esa edificabilidad ha de ser distribuida entre, por un lado, los propietarios de los terrenos afectados, y, por otro, el Ayuntamiento de Irun, en los porcentajes establecidos en la referida legislación.

El Proyecto de Reparcelación que se ha de realizar a esos efectos podrá proceder a la actualización de los coeficientes de ponderación establecidos en la presente ordenación urbanística pormenorizada, conforme a lo previsto en el artículo 56 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

5.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LA DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE SU EJECUCIÓN Y ABONO.

5.1.- Condiciones de proyección de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización proyectadas en el ámbito de ordenación "Mendipe" responden a características y condicionantes diversos que han de ser objeto de la debida consideración tanto a los efectos de su proyección, como de su ejecución y abono.

En concreto, se propone su proyección de conformidad con las pautas siguientes:

- 1ª.- Obras de urbanización previstas en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" delimitado en la presente Modificación del Plan Especial vigente.

Su proyección se adecuará a los criterios que a ese respecto se determinen, por un lado, en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en ese Ámbito de Actuación Integrada, -que deberá contener como mínimo un anteproyecto de urbanización, como reajuste del vigente "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun", definitivamente aprobado-, y, por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (proyecto o proyectos de obras de urbanización y de equidistribución).

- 2ª.- Urbanización del Ámbito de Dotación la Parcela "RB-1" y su entorno, delimitada en la presente Modificación del Plan Especial vigente.

Este Ámbito de Actuación se corresponde con la parcela ordenada "RB-1" y su entorno de urbanización, debiéndose adecuar la urbanización de dicho entorno a lo que resulte de la elaboración y tramitación de un proyecto de obras complementarias de urbanización, a tramitar conjuntamente con la preceptiva licencia de obras de edificación de dicha parcela.

En consonancia con ello, el referido Proyecto de obras complementarias de urbanización a promover y tramitar conjuntamente con el proyecto de edificación en el citado ámbito de dotación determinará los criterios formales de intervención a ese respecto.

En todo caso, se han de tener en cuenta a ese respecto las particularidades propias de la Zona Global Sistema General Viario (V), identificada y definida en el nuevo Plan General de 2015, que se mencionan en el siguiente apartado, que justifican la necesidad de coordinar debidamente los encuentros de ambas urbanizaciones tanto en su rasante y en el tratamiento de la urbanización superficial, como en la solución de accesibilidad, rodada y peatonal, a las plantas de sótano y baja de la edificación actualmente existente.

- 3ª.- El nuevo Sistema General Viario (V), destinado a la regularización y boulevardización de la Avenida de Endarlaza (antigua carretera GI-636).

Los terrenos que conforman dicho Sistema General Viario (V), de 289,16 m² de superficie, se distribuyen entre los dos ámbitos de actuación identificados y delimitados en el presente Proyecto.

Por un lado, una porción de 80,85 m² forma parte del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe". Su urbanización y obtención o cesión se efectuará en el contexto del Proyecto de Reparcelación a elaborar y desarrollar para la ejecución de la ordenación urbanística resultante.

Su destino vinculado a la regularización y boulevarezación de la actual Avenida de Endarlaza, en el encuentro de las soluciones de acceso a la parcela terciaria de gasolinera prevista para la reordenación de la Estación de servicio "Behobia", justifica que las condiciones reguladoras de su urbanización queden definidas y establecidas en el Proyecto de Urbanización a promover en el ámbito de la Unidad de Ejecución correspondiente, siempre de conformidad con las previsiones que a esos efectos se establezcan por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa / Ayuntamiento de Irun).

Corresponderá al conjunto de propietarios adjudicatarios de parcela o edificabilidad urbanística en dicho proceso de equidistribución el costeamiento y la ejecución de las obras de urbanización de dicho terreno.

Por otro, los restantes terrenos, de 208,31 m² de superficie, forman parte del Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, y los mismos serán de obligada cesión por parte de sus propietarios, para su vinculación al destino público ordenado. Su obtención, por parte del Ayuntamiento de Irun, se procederá, bien en el contexto del Proyecto de Reparcelación a elaborar y tramitar para la ejecución de dicho ámbito, bien de forma anticipada, si fuese necesaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 186 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

En todo caso, su destino vinculado a la regularización y boulevarezación de la actual Avenida de Endarlaza justifica que las condiciones reguladoras de su urbanización se correspondan con las resultantes del Proyecto de obras a promover con ese fin por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa / Ayuntamiento de Irun).

En consonancia con ello, sin perjuicio de su debida coordinación con el anterior, se sugiere que el proyecto de obras complementarias de urbanización a promover conjuntamente con el correspondiente proyecto de edificación en el ámbito de la actuación de dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, estudie las soluciones de adecuación y encuentro de las distintas plantas de dicha edificación con el resto de la boulevarezación de la Avenida de Endarlaza.

5.2.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Las particularidades propias tanto de las distintas categorías de suelo urbano resultantes en el Área "Mendipe" (8.3.05), como de las modalidades de actuación a las que se vinculan las mismas, justifican la diferenciación de las condiciones siguientes:

- 1^a.- Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", y, más en concreto, en la unidad o unidades de ejecución que se delimiten en él, serán las establecidas tanto en la presente Modificación de Plan Especial, como en los proyectos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyecto de equidistribución de la unidad o unidades de ejecución; proyecto de urbanización).

Tendrán la condición de tales cargas de urbanización el conjunto de las previstas (obras de urbanización, redacción de proyectos, gastos de promoción y gestión, indemnizaciones y gastos de realojo y reinstalación de viviendas y actividades; etc.) dentro de ese Ámbito de Actuación Integrada.

Su ejecución y abono corresponderá a los propietarios que, mediante el correspondiente proceso de equidistribución, resulten adjudicatarios de edificabilidad urbanística en el ámbito de dicha actuación integrada.

- 2ª.- Complementariamente, se propone la determinación en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mencionado ámbito de actuación integrada de las correspondientes fases de ejecución de las obras de urbanización previstas en dicho ámbito, diferenciando, por un lado, las vinculadas a las parcelas residenciales "RB-2" y "RB-3", de, por otro, las vinculadas a la parcela terciaria "TG", en respuesta a la necesidad de su inmediata ejecución; así como de la recepción individualizada de las mismas por parte del Ayuntamiento de Irun.

Dichas fases han de ser fijadas en estrecha conexión con las de ejecución de las edificaciones proyectadas, en condiciones que permitan la progresiva concesión de la o las licencias de primera utilización de esas edificaciones, a medida que se vayan finalizando las obras de urbanización vinculadas a las mismas.

En ese sentido, se establece como prioritaria la fase vinculada a la parcela Terciaria de Gasolinera (TG) ordenada, debido a su incidencia en el frente de la Avenida de Endarlaza y las afecciones al tráfico viario que pudiera ocasionar.

- 3ª.- Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, serán las establecidas tanto en la presente Modificación de Plan Especial, como en los proyectos a promover para su ejecución (Proyecto de equidistribución; proyecto de edificación y proyecto de obras complementarias de urbanización).

Tendrán la condición de tales cargas de urbanización el conjunto de las previstas (obras de urbanización complementaria de la parcela "RB-1", redacción de proyectos y estudios necesarios, indemnizaciones y costes de derribo de las edificaciones anteriormente existentes en las parcelas números 3 y 4 del plano "I.3. Estado actual. Parcelario" de este Proyecto, y de adecuación a la funcionalidad necesaria de las plantas baja y de sótano de la edificación actualmente existente, gastos por afecciones a las actividades y usos implantados en dichas plantas baja y de sótano; etc.) dentro de ese Ámbito de Actuación de Dotación.

Su ejecución y abono corresponderá a los propietarios de los terrenos que conforman dicho ámbito de dicha actuación de dotación.

- 4ª.- La urbanización superficial del Sistema General Viario (V), destinado a la regularización y boulevardización de la Avenida de Endarlaza (carretera GI-636) será ejecutada y abonada por la Administración competente en la misma (Diputación Foral de Gipuzkoa y/o Ayuntamiento de Irun), en el contexto de las obras de boulevardización previstas.

En todo caso, y en atención a su reducido ámbito territorial de obra, se procurará su ejecución simultánea a la de las obras de urbanización del entorno de la parcela "RB-1" ordenada, de forma que se posibilite una adecuada resolución de los problemas de accesibilidad, tanto rodada como peatonal, a las plantas baja y de sótano, de la

edificación existente en la parcela "RB-1", tanto de forma provisional durante la ejecución de las obras, como posteriormente, de forma definitiva.

6.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se propone la ejecución de la ordenación urbanística prevista en el Área "Mendipe" (8.3.05) de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios de programación:

A.- Elaboración de proyectos urbanísticos y de edificación previstos en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

La misma responderá a las siguientes pautas:

- * Elaboración del Programa de Actuación Urbanización del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" y presentación ante el Ayuntamiento de Irun para su preceptiva tramitación: en el plazo máximo de tres meses contado a partir de la aprobación y entrada en vigor de la presente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "Mendipe" (8.3.05).

A esos efectos, una vez obtenido el refrendo de la aprobación inicial del presente Proyecto, podrá simultanearse la tramitación del referido Programa de Actuación Urbanizadora, quedando su aprobación definitiva supeditada a la aprobación definitiva de la presente Modificación.

- * Elaboración de los proyectos de equidistribución y de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el citado Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" y presentación ante el Ayuntamiento de Irun para su preceptiva tramitación: en el y/o los plazos que a ese respecto determine el mencionado Programa de Actuación Urbanizadora; que en ningún caso podrá exceder de tres meses, a contar desde su aprobación definitiva.

A esos efectos, podrá simultanearse la elaboración y tramitación administrativa de los correspondientes proyectos de equidistribución y de urbanización con el Programa de Actuación Urbanizadora, siendo necesaria la aprobación definitiva de éste para proceder a la aprobación definitiva de aquellos.

- * Elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos y presentación ante el Ayuntamiento de Irun para su preceptiva tramitación: en el y/o los plazos que a ese respecto determine el mencionado Programa de Actuación Urbanizadora; que en ningún caso podrá exceder del plazo de tres años, desde la aprobación de los correspondientes proyectos de equidistribución y urbanización.

En todo caso, se consolida en este ámbito la definición de dos Unidades de Edificación, -"RB-2" y "RB-3", correspondientes a las parcelas con carácter residencial-, y una tercera Unidad de Reordenación, -"TG", correspondiente a la parcela terciaria de gasolinera-, que podrán desarrollarse de forma independiente y simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización; todo ello, de conformidad con el vigente Plan Especial.

Dichas unidades son las siguientes:

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

Dada la previsión del establecimiento de, al menos dos fases de ejecución diferenciadas, a concretar en el Proyecto de Urbanización (Modificación del vigente), correspondiente la primera a la Unidad de Reordenación "4" y la segunda a las Unidades de Edificación "2" y "3", y en atención a su incidencia en el viario del entorno, se establece un plazo máximo de nueve meses, a contar desde la aprobación de los referidos proyectos de equidistribución y de urbanización, para la elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de Irun del correspondiente Proyecto de Edificación y obras complementarias de urbanización de la parcela "TG" ordenada, vinculada a la actual Estación de Servicio "Behobia".

El desarrollo y ejecución de la referida 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.

B.- Elaboración de proyectos urbanísticos y de edificación previstos en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

La misma responderá a las siguientes pautas:

- * Dada la existencia de diversas actividades económicas implantadas en la edificación existente en el ámbito, lo que complica sobremanera la puesta en marcha y desarrollo de las previsiones urbanísticas propuestas, la programación de su ejecución será debidamente coordinada con el Ayuntamiento de Irun, para lo que la propiedad privada deberá presentar en el plazo máximo de cuatro años, contado a partir de la aprobación y entrada en vigor de la presente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "Mendipe" (8.3.05), una concreta propuesta de solución edificatoria para el ámbito, que deberá someterse a los criterios de los servicios técnicos municipales. La misma podrá conllevar la necesidad de elaboración y tramitación de un Estudio de Detalle para el ámbito de la Actuación de Dotación.
- * Dada la existencia de diversos propietarios en el ámbito de la Actuación de Dotación, resulta necesaria la elaboración y tramitación de un proyecto de reparcelación, a los efectos de la equidistribución entre ellos y el Ayuntamiento de Irun de los derechos y obligaciones derivados de la presente propuesta de ordenación. Dicho Proyecto de Reparcelación se presentará en el plazo máximo de dos años, a contar desde la aprobación municipal de la propuesta y/o documento señalados en el anterior párrafo.
- * Elaboración del proyecto de edificación y presentación ante el Ayuntamiento de Irun para su preceptiva tramitación: en el plazo que a ese respecto se determinen en los referidos documentos; que en ningún caso podrá exceder del plazo de tres años, desde la aprobación del citado Proyecto de Reparcelación.

C.- Ejecución de las obras de urbanización del Sistema General Viario (V), en el contexto de las obras de regularización y boulevardización de la Avenida de Endarlaza, en la parte incluida en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

Se prevé su ejecución de conformidad con los criterios de programación que en relación con el conjunto de esa travesía urbana determine la Administración competente en dicha carretera (Diputación Foral de Gipuzkoa / Ayuntamiento de Irun).

En todo caso, y en atención a su reducido ámbito territorial de obra, se procurará su ejecución simultánea a la de las obras de urbanización del entorno de la parcela "RB-1" ordenada, de forma que se posibilite una adecuada resolución de los problemas de accesibilidad, tanto rodada como peatonal, a las plantas baja y de sótano, de la edificación existente en la parcela "RB-1", tanto de forma provisional durante la ejecución de las obras, como posteriormente, de forma definitiva.

Irun, 20 de diciembre de 2016.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.
Geógrafa.

DOCUMENTO "4. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO"

DOCUMENTO

"4. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO"

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 CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA.

- Artículo 8.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.

TÍTULO IV: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- Artículo 9.- Régimen General.
- Artículo 10.- Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.
- Artículo 11.- Condiciones de ejecución y gestión de la ordenación urbanística.
- Artículo 12.- Edificios, construcciones e instalaciones declarados "fuera de ordenación".
- Artículo 13.- Condiciones de parcelación.
- Artículo 14.- Condiciones de determinación, ejecución y financiación de las obras de urbanización.
- Artículo 15.- Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 16.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.
- Artículo 17.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.
- Artículo 18.- Estudios de Detalle.

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

- Artículo 19.- Criterios generales.
- Artículo 20.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.
- Artículo 21.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.
- Artículo 22.- Condiciones de uso.
- Artículo 23.- Régimen de propiedad.

TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

- Artículo 24.- Superficies de las parcelas.
- Artículo 25.- Régimen de Calificación Pormenorizada.
- Artículo 26.- Condiciones de Edificación.
- Artículo 27.- Condiciones de Uso.
- Artículo 28.- Condiciones de Parcelación.
- Artículo 29.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.
- Artículo 30.- Régimen de propiedad. Servidumbres de uso público en superficie.
- Artículo 31.- Fichas Urbanísticas.

TÍTULO VII: NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA TERCIARIA (GASOLINERA).

- Artículo 32.- Superficie de la parcela.
- Artículo 33.- Régimen de Calificación Pormenorizada.
- Artículo 34.- Condiciones de Edificación.
- Artículo 35.- Condiciones de Uso.
- Artículo 36.- Condiciones de Parcelación.
- Artículo 37.- Condiciones de elaboración del proyecto de reordenación y ejecución del mismo.
- Artículo 38.- Régimen de propiedad. Servidumbres.
- Artículo 39.- Ficha Urbanística.

TÍTULO VIII: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS.

- Artículo 40.- Superficies de las parcelas.
- Artículo 41.- Régimen de Calificación Pormenorizada.
- Artículo 42.- Condiciones de Edificación.
- Artículo 43.- Condiciones de Uso.
- Artículo 44.- Condiciones de Parcelación.
- Artículo 45.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.
- Artículo 46.- Régimen de propiedad.
- Artículo 47.- Documentos de planeamiento y Fichas Urbanísticas.

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas de desarrollo resultan de aplicación, una vez su entrada en vigor, en la totalidad del territorio conformado por el denominado ámbito urbanístico de ordenación "MENDIPE (8.3.05)", objeto de la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana.

El referido ámbito "Mendipe (8.3.05)" está establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Irun, aprobado con carácter definitivo el 28 de enero de 2015.

Su superficie, resultado de medición expresa para la elaboración de la presente Modificación de 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 Área".

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

Estas Normas Urbanísticas de desarrollo entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana, juntamente con el texto íntegro de las Normas Urbanísticas, 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 Normas Urbanísticas de Desarrollo 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, las Normas Urbanísticas para el Ámbito de Intervención Urbanística "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.

La presente Modificación de Plan Especial de ordenación Urbana está constituida por los siguientes documentos.

- Documento "1. Memoria informativa y justificativa".
- Documento "2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada".
- Documento "3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución".
- Documento "4. Normas Urbanísticas de Desarrollo".
- Documento "5. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera".
- Documento "6. Memoria de Sostenibilidad Económica.

Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los documentos "4. Normas Urbanísticas de Desarrollo", "3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" y los planos expresamente definidos en el apartado "II.- Planos de Ordenación Pormenorizada" del documento "2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada", 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: "2.II.- Planos de Ordenación Pormenorizada", "4. Normas Urbanísticas de Desarrollo", "Anexo I. Características generales de la ordenación pormenorizada. Cuadros" del Documento "1. Memoria informativa y justificativa", y parte general del mismo, por este orden.

Artículo 5.- Terminología de conceptos.

Los conceptos empleados en las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo 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 de La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun" (enero de 2015) y, de forma específica, las Normas Urbanísticas para el Ámbito de Intervención Urbanística "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 de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana 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 general de los usos urbanísticos establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, y concretamente en los capítulos "2.1. Usos urbanísticos" y "2.3. Calificación Pormenorizada" del Título Segundo "Calificación del suelo" de las Normas Urbanísticas Generales contenidas 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.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.
 - c.1.- Parcela de Equipamientos y servicios (E).
 - c.2.- Parcela de Equipamiento Deportivo Público (ED).
- d.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
 - d.1.- Jardines Urbanos (LJ).
 - d.2.- Espacios Libres Peatonales (LL).
- e.- SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIAS.
 - e.1.- Viario Urbano Estructurante (VE).
 - de1.- Viario Urbano Local (VL).
 - e.2.- Viario Aparcamiento (VP).

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

TÍTULO III: RÉGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 8.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.

Los terrenos que forman parte del ámbito territorial objeto de ordenación urbanística pormenorizada mediante la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana, clasificados como suelo urbano, quedan sometidos al régimen de categorización resultante de las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en la misma.

A esos efectos, se diferencian las dos siguientes categorías de Suelo Urbano no consolidado:

- a.- Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Los terrenos integrados en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" delimitado en este Proyecto se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

- b.- Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad (urbanística y ponderada).

Los terrenos integrados en el Ámbito de Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y su entorno delimitado en este Proyecto se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Su identificación y delimitación gráfica queda recogida en el plano "II.7. Categorización urbanística del Suelo Urbano no consolidado" del Documento "2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada" de este Proyecto.

TÍTULO IV: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 9.- Régimen General.

El desarrollo y ejecución de la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana se ajustará a todos los efectos -asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución de la urbanización y de la edificación, 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 Primero. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución del Plan General" del Documento "B. Normativas".

Artículo 10.- Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.

El ámbito "Mendipe (8.3.05)" se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1999 que permiten la ordenación de una zona residencial y terciaria en correspondencia con las características tipológicas del entorno del barrio de Behobia.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1999, con fecha 26 de septiembre de 2007 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial.

El vigente Plan General de ordenación urbana de 2015 consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1999, si bien posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida para facilitar la reconversión de las edificaciones situadas en la zona Oeste del Ámbito.

En ese contexto, y a los efectos de la asignación de la edificabilidad urbanística, el presente Proyecto diferencia dos ámbitos de actuación, que constituyen cada uno de ellos los ámbitos de asignación y equidistribución de las edificabilidades urbanísticas ordenadas en los mismos.

Así, se diferencian los siguientes ámbitos de actuación y de asignación de la edificabilidad urbanística:

- a.- Por un lado, el Ámbito de Actuación Integrada denominado "Mendipe", que, manteniendo básicamente la edificabilidad urbanística ordenada en el vigente Plan Especial, constituye el ámbito territorial de asignación y equidistribución de la edificabilidad urbanística ordenada en las Parcelas "RB-2", "RB-3" y "TG".

Corresponderá al preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora el establecimiento de la unidad o unidades de ejecución que correspondan. No obstante, desde la ordenación pormenorizada se propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución, plenamente coincidente con el ámbito de la Actuación Integrada. En ese contexto, corresponderá al conjunto de propietarios de los terrenos computables de la Unidad de Ejecución la atribución del 85% de la edificabilidad urbanística ponderada ordenada en el ámbito. El restante 15% 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 correspondiente proyecto de equidistribución, a elaborar y tramitar.

b.- Por otro, el Ámbito de Actuación de Dotación denominado "de la Parcela "RB-1" y su entorno" que, incorporado el incremento de edificabilidad urbanística derivada del Plan General de 2015, constituye el ámbito territorial de asignación y equidistribución de la edificabilidad urbanística ordenada en la Parcela "RB-1".

Corresponderá al conjunto de propietarios de los terrenos computables del Ámbito la atribución del 85% de la edificabilidad urbanística ponderada ordenada en el ámbito. El restante 15% 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 correspondiente proyecto de equidistribución, a elaborar y tramitar.

Artículo 11.- Condiciones de ejecución y gestión de la ordenación urbanística.

Para el desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística contenida y propuesta en el presente Proyecto se definen y delimitan dos ámbitos de actuación diferenciados.

Dichos ámbitos de actuación son los siguientes:

a.- El Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

La ejecución de su ordenación se realizará a través de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora; documento al que corresponde la delimitación de las unidades de ejecución y la determinación de los sistemas de actuación.

No obstante, lo anterior, se propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de concertación para su desarrollo. Corresponde al citado Programa de Actuación Urbanizadora el refrendo o modificación de dichas propuestas.

b.- El Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

La ejecución de su ordenación se realizará a través de la formulación de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de obras complementarias de urbanización.

Artículo 12.- 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 la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana.

Dichos edificios, construcciones e instalaciones quedan expresamente grafiadas en el plano "II.8.1. Condiciones de gestión y ejecución. Condiciones de la edificación existente" del Documento "2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada" de este Proyecto.

Artículo 13.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano "II.4. Zonificación pormenorizada" del Documento "2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada" de este Proyecto.

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

Como consecuencia de la delimitación e identificación de dos ámbitos de actuación diferenciados, la determinación, ejecución y financiación de las obras de urbanización previstas serán objeto del siguiente tratamiento:

a.- Obras de urbanización integradas en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

Corresponde al Programa de Actuación Urbanizadora el establecimiento y delimitación de las unidades de ejecución. Si tal y como se propone desde el presente Proyecto se delimita una única Unidad de Ejecución para la totalidad del ámbito, las obras de urbanización previstas en el mismo serán objeto de un único Proyecto de Modificación del Proyecto de Urbanización, que modificará y reajustará en dicho ámbito las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización actualmente aprobado.

El referido Proyecto de Modificación del 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 "Mendipe" se procederá a la ejecución de la solución viaria de carácter provisional proyectada en el vigente 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 Irun.

Asimismo, la referida Modificación del Proyecto de Urbanización deberá atender las consideraciones y propuestas para mejorar la reducción de los factores de riesgo de inseguridad contempladas en el denominado "Mapa de la ciudad prohibida de Irun"; sobre todo en lo relativo a la visibilidad y la iluminación de los espacios públicos, la posible colocación de espejos, etc..

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización general del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" se ajustarán a lo establecido en el Documento "3. Estudio de la Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" del presente Proyecto.

b.- Obras de urbanización integradas en el Ámbito de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

La ejecución de su ordenación se realizará a través de la formulación de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de obras complementarias de urbanización.

El referido Proyecto de obras complementarias de urbanización deberá atender las normas y criterios que, para el diseño, cálculo y ejecución de la urbanización superficial, se establecen en el presente Proyecto, así como a las pautas e indicaciones que dicten los Servicios Técnicos Municipales.

Asimismo, dicho Proyecto de obras complementarias de urbanización deberá atender las consideraciones y propuestas para mejorar la reducción de los factores de riesgo de inseguridad contempladas en el denominado "Mapa de la ciudad prohibida de Irun" en la totalidad del ámbito y sobre todo en el frente edificado de la calle Lastaola Postetxea, en las proximidades del acceso al local o locales destinados y/o vinculados a los futuros usos dotacionales públicos. Para ello, se cuidará especialmente la iluminación y la accesibilidad de los espacios públicos, y se estudiará la necesidad de instalación de un punto de llamada de emergencia en las proximidades, así como la colocación de espejos u otros elementos que mejoren la visibilidad de los itinerarios peatonales.

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización general del Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno se ajustarán a lo establecido en el Documento "3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" del presente Proyecto.

Artículo 15.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el vigente Plan General, en su Documento "B. Normativas".

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de uso "residencial" se ajustará a los plazos establecidos en el Documento "3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" de este Proyecto.

En el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe" esos plazos serán complementados con las determinaciones que, a esos efectos, se establezcan en el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora.

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", correspondientes a las Parcelas "RB-1", "RB-2" y "RB-3", respectivamente: 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" (Parcela "RB-1"), y dada la existencia de una edificación de planta de sótano y baja que queda consolidada, sobre la que se proyecta, en parte, la ejecución de la nueva edificabilidad ordenada mediante la construcción de cuatro plantas altas, -es decir, se trata de una ampliación sobre parte de una edificación consolidada-, se redactará un único proyecto, que incorpore la regularización de las plantas baja y de sótano existentes y consolidadas.

- b.- Unidad de reordenación "4", correspondiente a la Parcela "TG": 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. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" y/o a establecer en el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora a formular para el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe".

Artículo 16.- 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. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" y/o a establecer en el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora a formular para el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe".

Artículo 17.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.

Serán 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 18.- 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 ordenadas.

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 la presente Modificación de 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 1.4.3. "Estudios de Detalle" del Capítulo 1.4. "Desarrollo del planeamiento" del Título Primero "Régimen Jurídico de desarrollo y ejecución del Plan General" del Documento "B. Normativas" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun de 2015.

En concreto, podrá ser objeto de la tramitación de un Estudio de Detalle para la parcela ordenada "RB-1", en el que se defina con la necesaria precisión el reajuste de los lotes comerciales existentes en la actual planta baja de la edificación existente y se configure la superficie definitiva vinculada, tanto a futuros usos dotacionales de carácter público, como a las soluciones de acceso, peatonal y rodado, a las plantas superiores e inferior, a prever en la misma.

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

Artículo 19.- Criterios generales.

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas ordenadas para las nuevas edificaciones en el ámbito de la Modificación de 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 su documento "B. Normativas".
- b.- Normas Urbanísticas 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 Normas Particulares de edificación y uso, de los Títulos "VI", "VII" y "VIII" del presente Documento.

Artículo 20.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.

La presente Modificación de Plan Especial, en las Normas Particulares correspondientes, prevé para cada una de las parcelas ordenadas y cada una de las unidades de edificación y/o reordenación establecidas, una asignación de edificabilidad urbanística y unas determinadas regulaciones de la forma de las edificaciones.

El ajuste entre la forma de las edificaciones y la edificabilidad urbanística asignada 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 21.- 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 Norma 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 Norma 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 la unidad de edificación "1" se podrán adoptar soluciones de cubierta más abiertas, pudiéndose habilitarse soluciones de cubierta plana con una terraza transitable.

Artículo 22.- 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 orientativo de viviendas y demás determinaciones son las establecidas en las Normas Particulares del presente Documento.

Artículo 23.- 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 de la edificabilidad urbanística ordenada en los ámbitos de actuación correspondientes en los que se incluyen dichas parcelas.

TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

Artículo 24.- Superficies de las parcelas.

Las superficies de las parcelas residenciales ordenadas son las siguientes:

- Parcela "RB-1":	2.027,37 m ² .
- Parcela "RB-2":	2.146,50 m ² .
- Parcela "RB-3":	630,00 m ² .

Artículo 25.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

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

Artículo 26.- Condiciones de Edificación.

A.- Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante para cada una de las parcelas de calificación residencial tiene el carácter de máximo, y se concreta, -sin incluir la edificabilidad urbanística correspondiente a los vuelos abiertos permitidos por la ordenación urbanística en cada una de las edificaciones previstas-, para cada una de las parcelas en:

- Parcela "RB-1":	5.344,70 m ² (t).
- Parcela "RB-2":	7.516,56 m ² (t).
- Parcela "RB-3":	3.052,24 m ² (t).

A dichas edificabilidades urbanísticas se han de añadir las reservadas para la ejecución de posibles vuelos en las plantas altas de carácter residencial, que se concreta, por parcelas, en:

- Parcela "RB-1":	370,34 m ² (t).
- Parcela "RB-2":	215,87 m ² (t).
- Parcela "RB-3":	102,10 m ² (t).

Se desarrollará exclusivamente la edificabilidad urbanística señalada 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 Avenida 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 específicas de regulación de la forma de edificación establecidas para las zonas "Residencial Colectiva en Bloque (RB)" en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General (Capítulo 4.3); 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 las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo.

- 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 27.- 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 las presentes Norma Urbanísticas de Desarrollo.

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

- Parcela "RB-1":
 - 32 viv. Promoción libre.
 - 6 viv. Protección oficial de régimen general.
 - 6 viv. Protección oficial de régimen tasado autonómico.
- Parcela "RB-2": 71 viv. Promoción libre.
- Parcela "RB-3": 32 viv. Protección oficial de régimen general.

C.- Plazas de aparcamiento.

Se ordenan un total de 7.018,25 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 aproximado (orientativo) por parcela, la siguiente:

- Parcela "RB-1": 1.861,25 m²(t). 51 plazas de aparcamiento.
- Parcela "RB-2": 4.095,80 m²(t). 123 plazas de aparcamiento.
- Parcela "RB-3": 1.062,00 m²(t). 32 plazas de aparcamiento.

D.- Dotación de aparcamiento para bicicletas y vehículos de asistencia al desplazamiento.

Se atenderán los criterios y normativa contenidos en el vigente Plan General de 2015; en concreto lo dispuesto en los apartados 5 y 6 del artículo 3.2.1 "*Régimen general de implantación de los usos autorizados en parcelas de uso residencial*" de su Normativa.

A esos efectos, los correspondientes proyectos de edificación identificarán las zonas de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos no motorizados. Dichas zonas podrán corresponderse con espacios exteriores o interiores de la edificación, pudiendo cumplimentarse mediante la disposición de locales y/o trasteros vinculados a viviendas, situados en las plantas baja o bajo rasante, siempre y cuando cuenten con accesos desde el portal, la calle o la zona de acceso rodado de las plantas bajo rasante destinadas a aparcamientos de vehículos.

Asimismo, dichos proyectos recogerán la delimitación de la superficie necesaria para el almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento tales como cochecitos de bebé, carritos de la compra, sillas de ruedas motorizadas o elementos análogos. La misma se ubicará, bien en la planta baja, bien en las plantas de sótano, garantizándose las debidas condiciones de accesibilidad a dichos espacios.

Artículo 28.- 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 las edificabilidades urbanísticas de cada una de las parcelas citadas.

Artículo 29.- 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 correspondientes proyectos de equidistribución y Urbanización para el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe" y los correspondientes proyectos de equidistribución y de obras complementarias de urbanización para el Ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno; si bien éste último proyecto podrá simultanearse en su tramitación con el de edificación.

La concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución", así como en el Programa de Actuación Urbanizadora para el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe".

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

Artículo 30.- 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, construidos 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 Reparcelación definirá y constituirá, tanto literaria como gráficamente, dichas servidumbres de uso público en superficie.

Artículo 31.- 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: 2.027,37 m².		
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:		2.027,37 m ² .		
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		Existente consolidada ¹	Nueva	Total
Sótano 1º	Garaje y anejos	1.243,35	617,90	1.861,25
Planta baja	Comercial	1.442,18	--	1.442,18
Plantas altas (1ª a 4ª)	Residencial	--	3.902,52	3.902,52
Total	Bajo rasante:	1.243,35	617,90	1.861,25
	Sobre rasante:	1.442,18	3.902,52	5.344,70

A la referida edificabilidad sobre rasante se han de añadir, 370,34 m²(t), reservados para la disposición de vuelos en las fachadas de las plantas altas destinadas a uso residencial.

Número orientativo de viviendas: 44 unidades [32 VPL + 6 VPORG + 6 VPORTA].

Dotación de aparcamientos: 51 plazas (orientativo).

Régimen de promoción / protección: Libre / Pública.

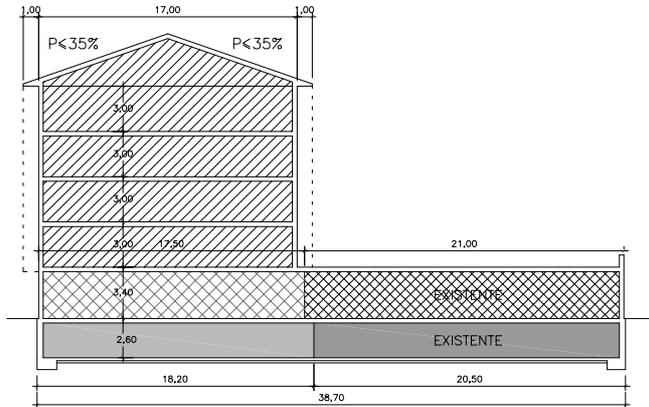
DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SEGÚN RÉGIMEN DE PROMOCIÓN Y/O PROTECCIÓN		
Régimen de promoción / protección	Edificabilidad urbanística [m ² (t)] ²	Nº de viviendas [orientativo]
Promoción libre	2.711,16	32
Protección oficial de régimen general	595,68	6
Protección oficial de régimen tasado autonómico	595,68	6
Total	3.902,52	44

No se procede, mediante la presente Modificación de Plan Especial, a la concreta ordenación de una edificabilidad urbanística de 585,19 m²(t) de uso residencial (vivienda de promoción libre) dentro de la parcela "RB-1", posibilitada por el vigente Plan General de 2015. No obstante, su posterior ordenación podrá ser objeto de la elaboración y tramitación de un nuevo documento de ordenación pormenorizada, exclusivamente elaborado para esta parcela.

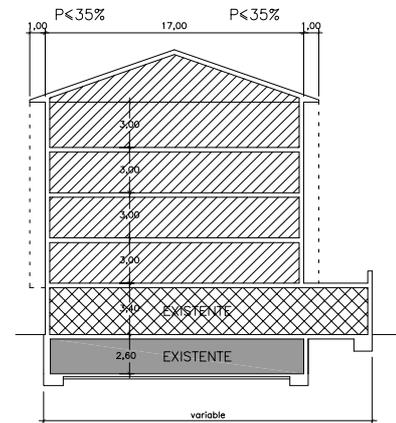
2.- Documentación gráfica.

¹ La referida edificabilidad existente en las plantas de sótano y baja correspondiente a la actual edificación queda consolidada en sus actuales superficies, sin perjuicio de los necesarios reajustes al objeto de dar debida funcionalidad y encaje a las mismas, en atención a los nuevos accesos planteados a la planta de sótano y a la necesaria habilitación en la planta baja de los portales de acceso a las plantas residenciales superiores a construir, lo que requiere la regularización de dicha planta baja.

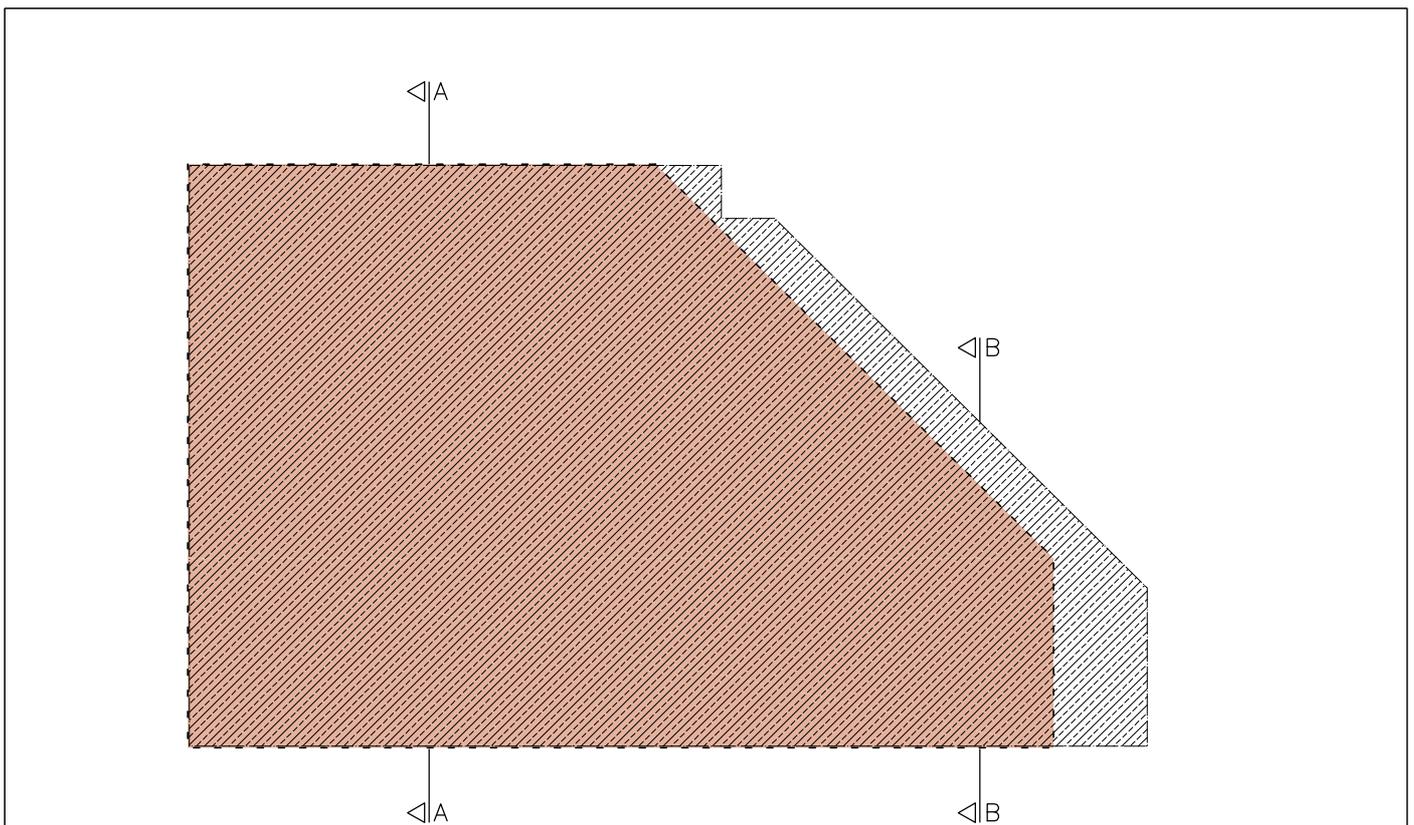
² Dicha edificabilidad no incluye la destinada a los posibles vuelos, cuya distribución entre los distintos regímenes previstos se efectuará mediante el correspondiente o correspondientes proyectos de edificación a elaborar para la obtención de la preceptiva o preceptivas licencias de edificación o construcción.



SECCION TRANSVERSAL A-A



SECCION TRANSVERSAL B-B



USOS:



VIVIENDA



LOCALES COMERCIALES Y PORTALES



GARAJE Y USOS AUXILIARES



SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE



SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE



LIMITE DE PARCELA PRIVADA
SUPERFICIE: 2.027,37 m²

ALINEACIONES:

----- ALINEACIONES MAXIMAS

----- ALINEACIONES MAX. DE VUELOS

Nº MAX. DE VIVIENDAS: 44

SUPERFICIES MAXIMAS SIN VUELOS ABIERTOS:

PLANTAS 1º, 2º, 3º y 4º

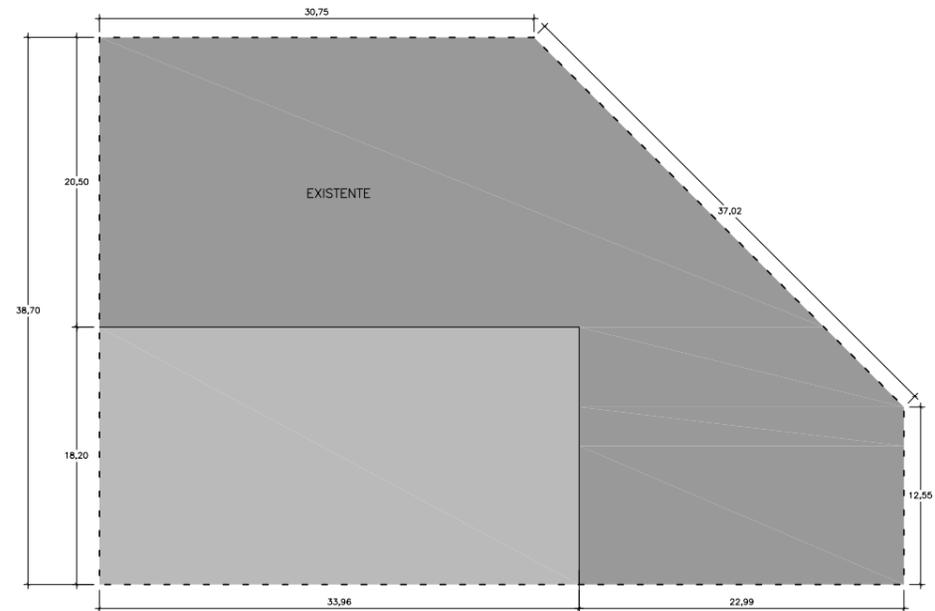
VIVIENDA: LIBRE:	2.711,16 m ²
PUBLICA:	1.191,36 m ²
TOTAL:	3.902,52 m²

PLANTA BAJA

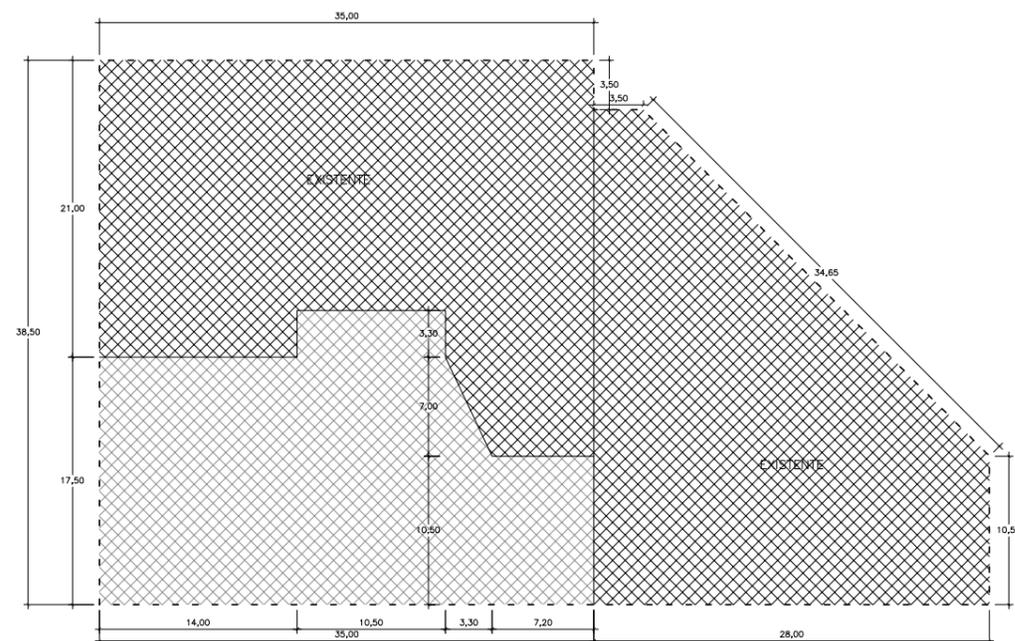
LOCALES: EXIST.:	1.442,18 m ²
PROY.:	585,19 m ²
TOTAL.:	2.027,37 m²

PLANTA SOTANO

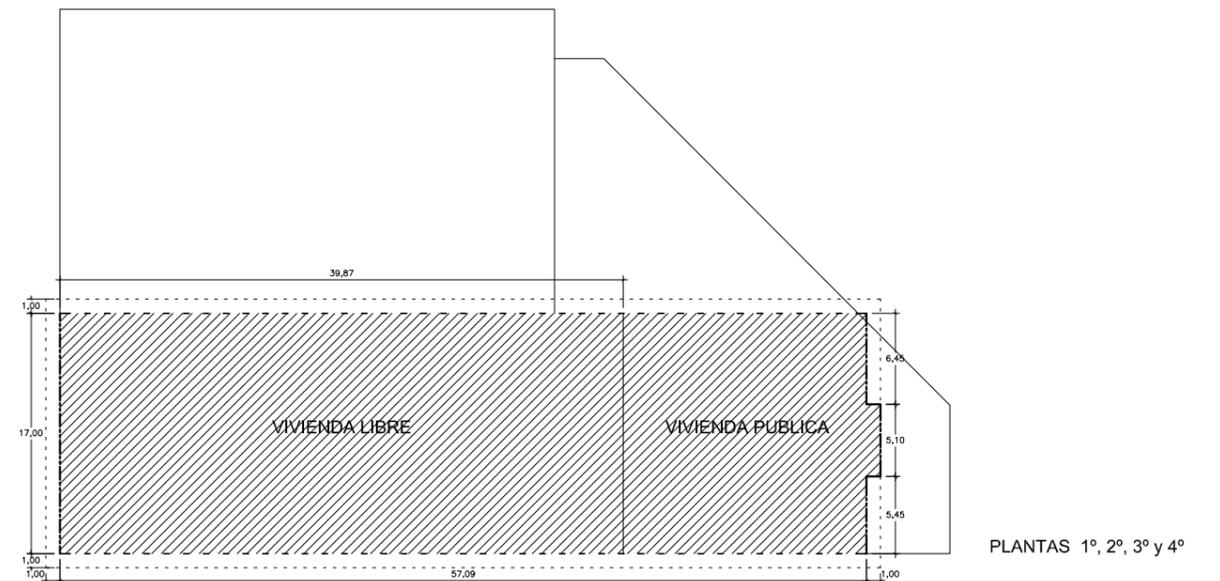
GARAJE: EXIST.:	1.243,35 m ²
PROY.:	617,90 m ²
TOTAL.:	1.861,25 m²



PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTAS 1º, 2º, 3º y 4º

USOS:

- VIVIENDA
- LOCALES COMERCIALES Y PORTALES
- GARAJE Y USOS AUXILIARES

ALINEACIONES:

- ALINEACIONES MAXIMAS
- ALINEACIONES MAXIMAS DE VUELOS

FICHA URBANÍSTICA: PARCELA "RB-2".

1.- Cuadro de características de la ordenación.

PARCELA "RB-2".		Superficie de parcela:		2.146,50 m².
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:		1.593,00 m ² .		
.- Superficie con servidumbre de uso público sobre rasante:		326,90 m ² .		
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		Bajo rasante	Sobre rasante	Total
Sótano 2º	Garaje y anejos	2.047,50	--	2.047,50
Sótano 1º	Garaje y anejos	2.047,50	--	2.047,50
Planta baja	Comercial	--	1.062,00	1.062,00
	Residencial	--	531,00	531,00
Plantas altas (1ª a 3ª)	Residencial	--	4.920,45	4.920,45
Planta bajo cubierta	Residencial	--	1.003,11	1.003,11
Total		4.095,00	7.516,56	11.611,56

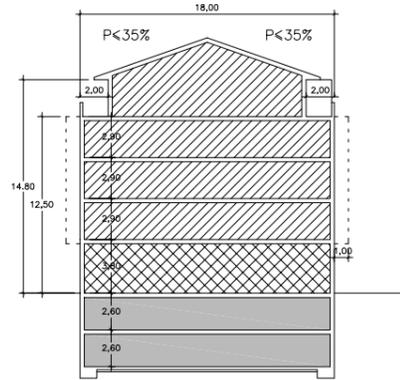
A la referida edificabilidad sobre rasante se han de añadir, 215,87 m²(t), reservados para la disposición de vuelos en las fachadas de las plantas altas destinadas a uso residencial.

Número orientativo de viviendas: 71 unidades.

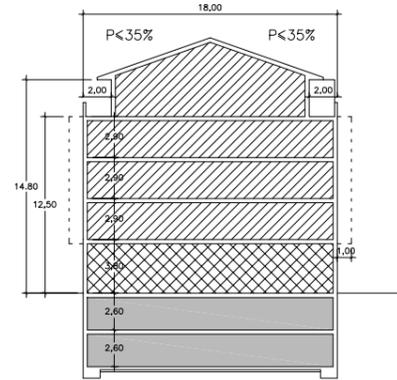
Dotación de aparcamientos: 123 plazas.

Régimen de promoción: Libre.

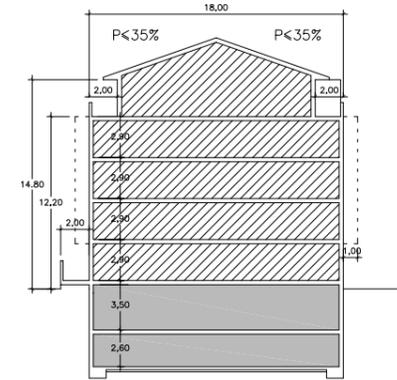
2.- Documentación gráfica.



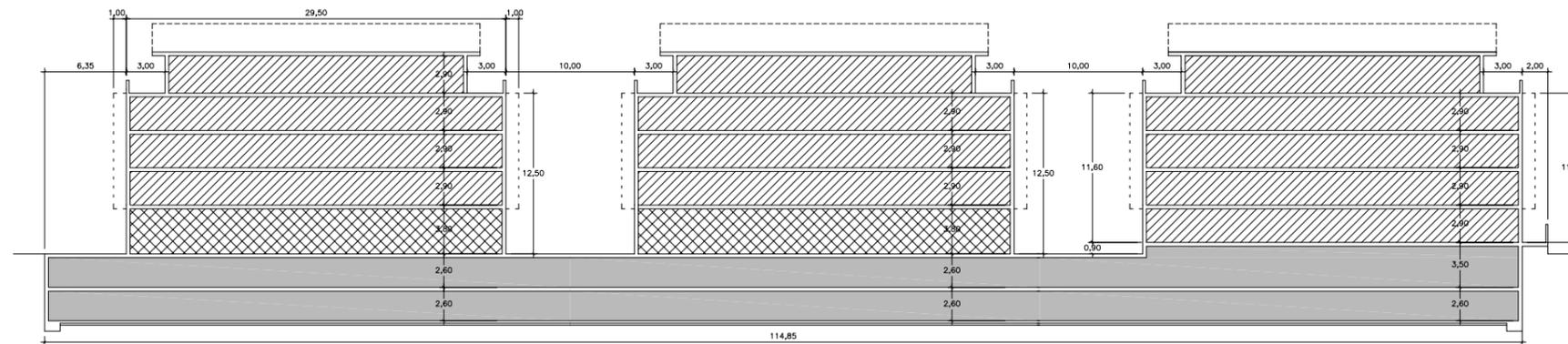
SECCION TRANSVERSAL A-A
bloque A



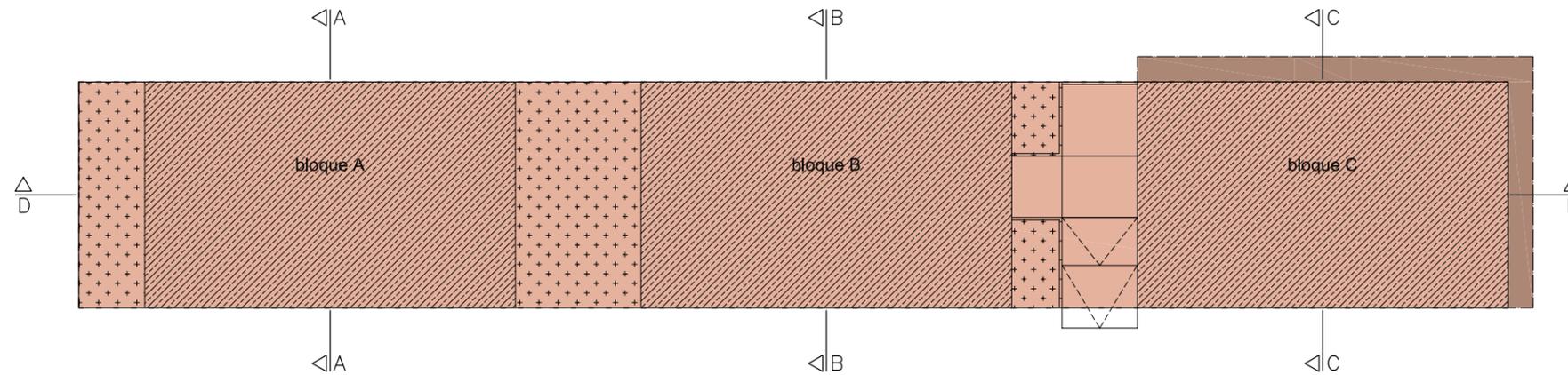
SECCION TRANSVERSAL B-B
bloque B



SECCION TRANSVERSAL C-C
bloque C



SECCION LONGITUDINAL D-D



USOS:

-  VIVIENDA
-  LOCALES COMERCIALES Y PORTALES
-  GARAJE Y USOS AUXILIARES

-  SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE
-  SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE
-  SUPERFICIE NO EDIFICABLE

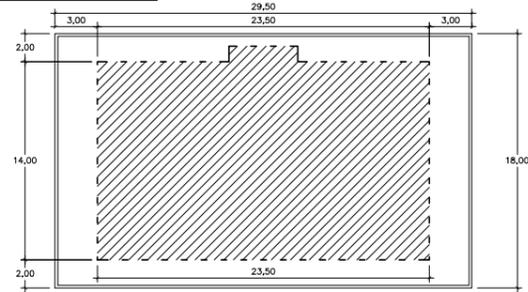
 SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE (326,90 m2)

ALINEACIONES:

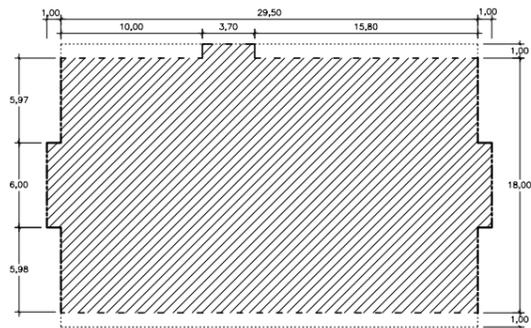
-  ALINEACIONES OBLIGATORIAS
 -  ALINEACIONES MAXIMAS
 -  ALINEACIONES MAX. DE VUELOS
 -  LIMITE DE PARCELA PRIVADA
- SUPERFICIE: 2.146,50 m2

BLOQUE A

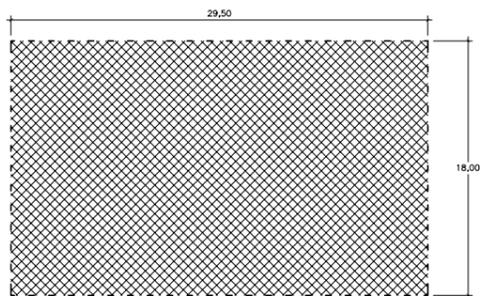
Nº MAX. DE VIVIENDAS: 22



PLANTA ATICO



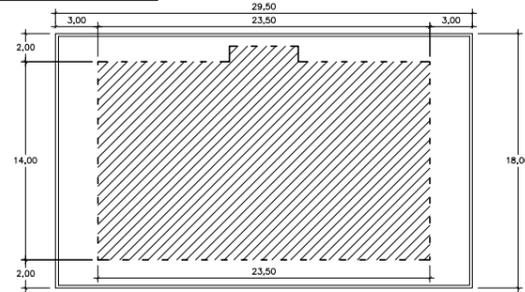
PLANTA TIPO (1ª, 2ª, 3ª)



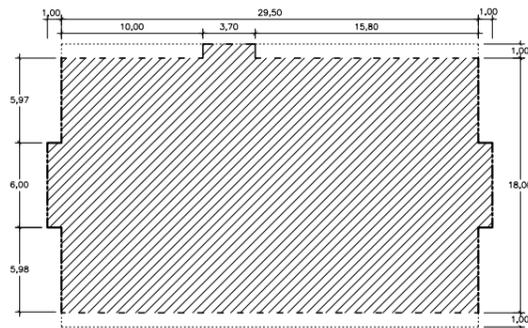
PLANTA BAJA

BLOQUE B

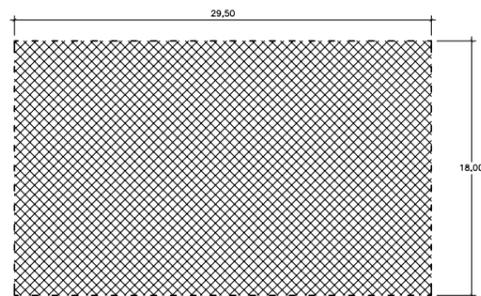
Nº MAX. DE VIVIENDAS: 22



PLANTA ATICO



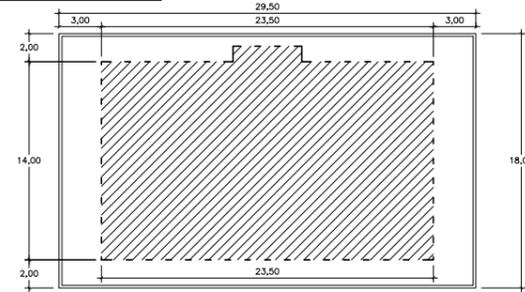
PLANTA TIPO (1ª, 2ª, 3ª)



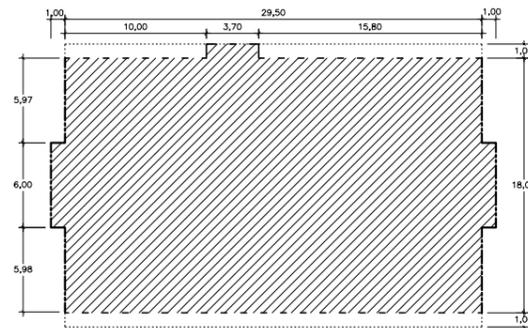
PLANTA BAJA

BLOQUE C

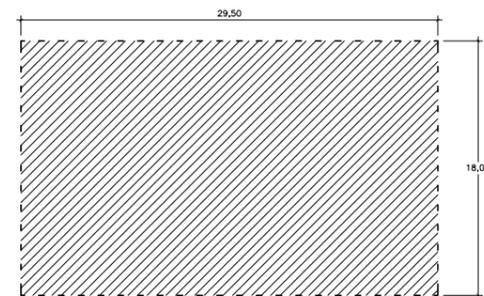
Nº MAX. DE VIVIENDAS: 27



PLANTA ATICO



PLANTA TIPO (1ª, 2ª, 3ª)



PLANTA BAJA

SUPERFICIES MAXIMAS SIN VUELOS ABIERTOS:

BLOQUE A

PLANTA ATICO	
VIVIENDA:	334,37 m ²
PLANTAS TIPO (1ª, 2ª, 3ª)	
VIVIENDA:	1640,15 m ²
PLANTA BAJA	
LOCALES:	531,00 m ²

BLOQUE B

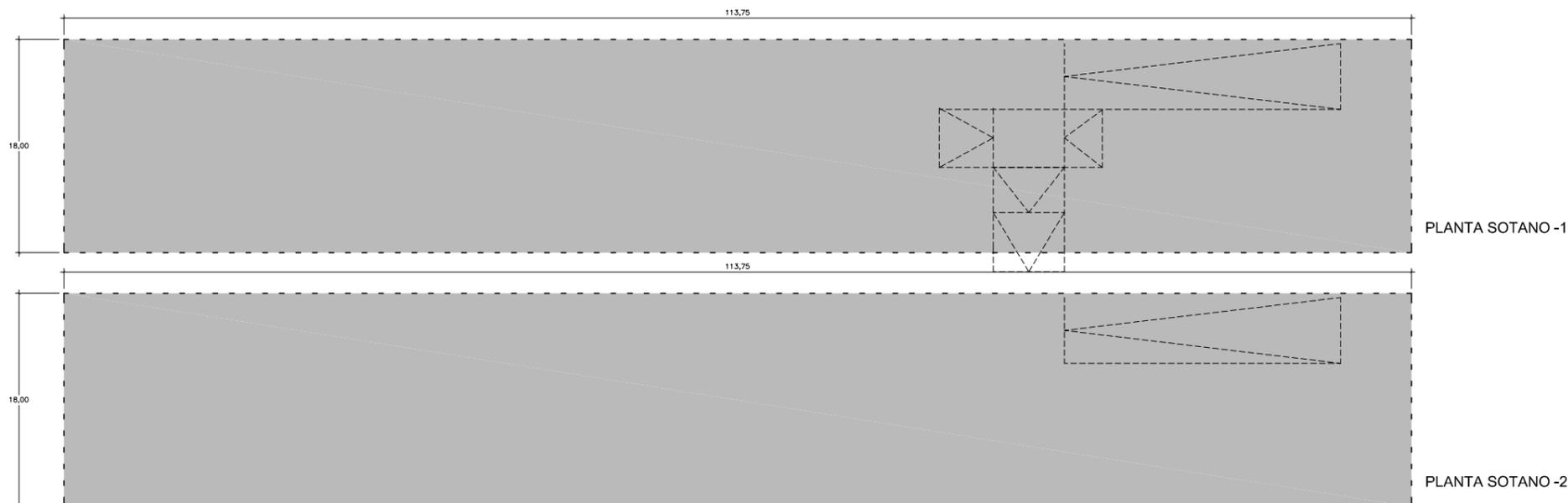
PLANTA ATICO	
VIVIENDA:	334,37 m ²
PLANTAS TIPO (1ª, 2ª, 3ª)	
VIVIENDA:	1640,15 m ²
PLANTA BAJA	
LOCALES:	531,00 m ²

BLOQUE C

PLANTA ATICO	
VIVIENDA:	334,37 m ²
PLANTAS TIPO (1ª, 2ª, 3ª)	
VIVIENDA:	1640,15 m ²
PLANTA BAJA	
VIVIENDA:	531,00 m ²

SUPERFICIES MAXIMAS BAJO RASANTE:

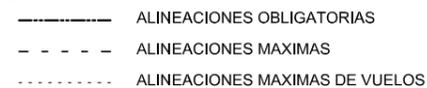
PLANTA SOTANO -1	
GARAJE	2.047,50 m ²
PLANTA SOTANO -2	
GARAJE	2.047,50 m ²



USOS:



ALINEACIONES:



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 m ² .		
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		Bajo rasante	Sobre rasante	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 (1ª a 4ª)	Residencial	--	2.186,87	2.186,87
Planta bajo cubierta	Residencial	--	334,37	334,37
Total		1.062,00	3.052,24	4.114,24

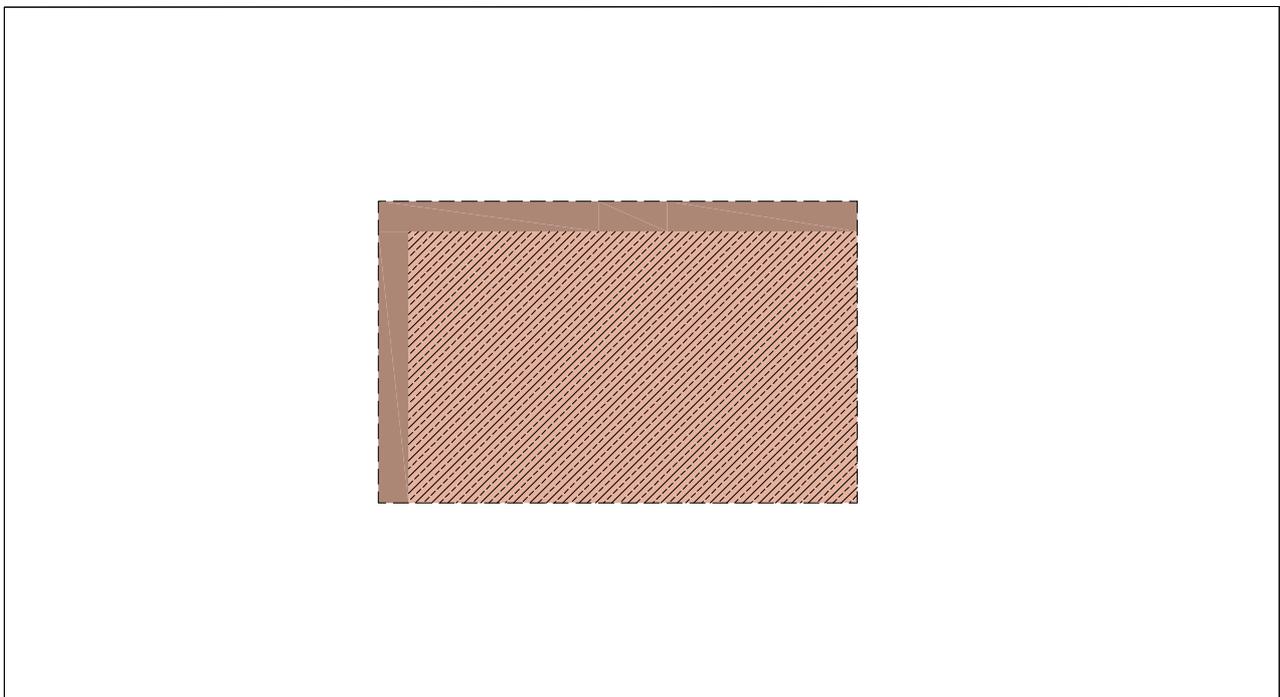
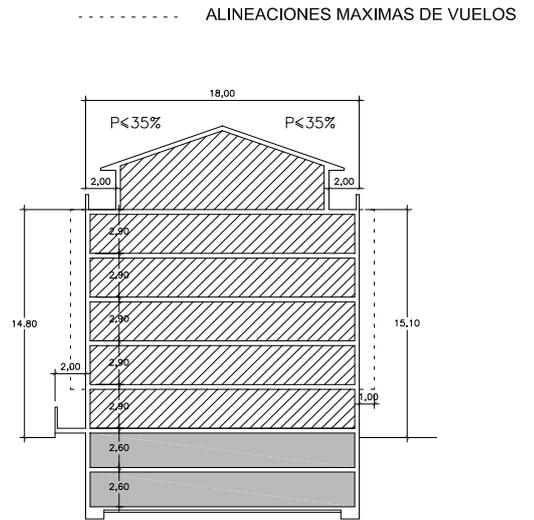
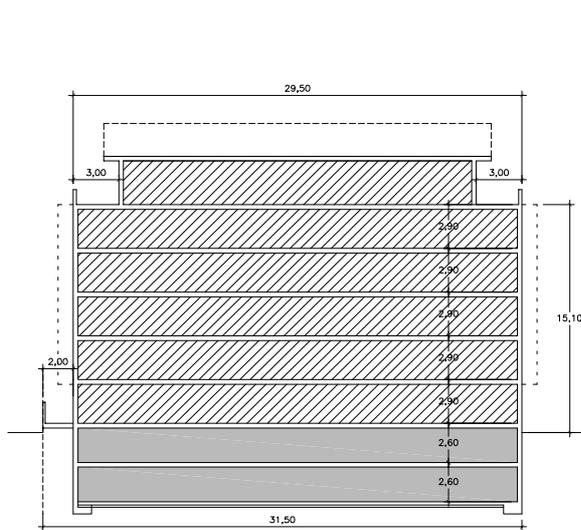
A la referida edificabilidad sobre rasante se han de añadir, 102,10 m²(t), reservados para la disposición de vuelos en las fachadas de las plantas altas destinadas a uso residencial.

Número orientativo de viviendas: 32 unidades.

Dotación de aparcamientos: 32 plazas.

Régimen de promoción: Protección oficial.

2.- Documentación gráfica.



USOS:



VIVIENDA



GARAJE Y USOS AUXILIARES



SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE



SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE



SUPERFICIE NO EDIFICABLE

ALINEACIONES:

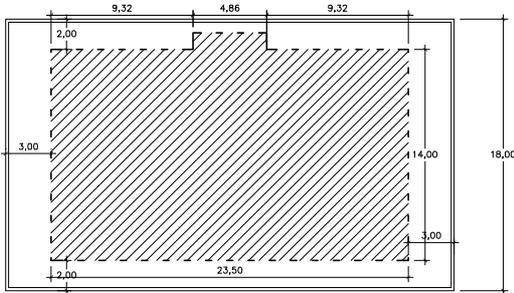
----- ALINEACIONES MAXIMAS

----- ALINEACIONES MAXIMAS DE VUELOS

----- LIMITE DE PARCELA PRIVADA

SUPERFICIE: 630,00 m²

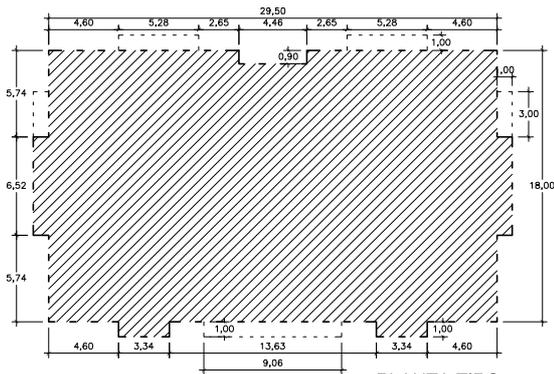
Nº MAX. DE VIVIENDAS: 32



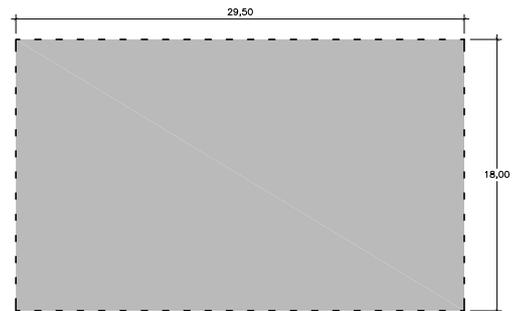
PLANTA ATICO

SUPERFICIES MAXIMAS SIN VUELOS ABIERTOS:

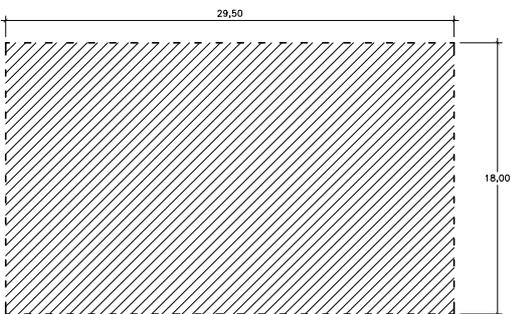
PLANTA ATICO	
VIVIENDA:	334,37 m ²
PLANTA TIPO (1ª, 2ª, 3ª, 4ª)	
VIVIENDA:	2186,87 m ²
PLANTA BAJA	
VIVIENDA:	531,00 m ²
PLANTA SOTANO 1	
GARAJE	531,00 m ²
PLANTA SOTANO 2	
GARAJE	531,00 m ²



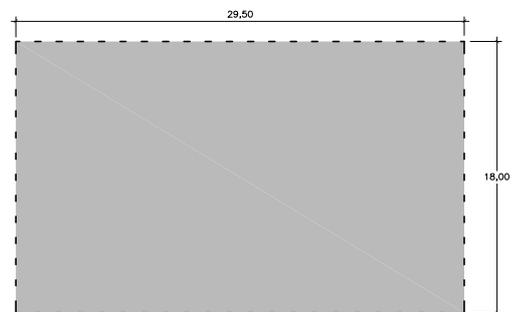
PLANTA TIPO (1ª, 2ª, 3ª, 4ª)



PLANTA SOTANO 1



PLANTA BAJA



PLANTA SOTANO 2

USOS:



VIVIENDA



GARAJE Y USOS AUXILIARES

ALINEACIONES:

--- ALINEACIONES MAXIMAS

----- ALINEACIONES MAXIMAS DE VUELOS

Nº MAX. DE VIVIENDAS: 32

TÍTULO VII: NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA TERCIARIA (GASOLINERA).

Artículo 32.- Superficie de la parcela.

La superficie de la parcela terciaria "TG" destinada al uso de gasolinera es 5.671,15 m².

Artículo 33.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Parcela de Uso Terciario de gasolinera (TG).

Artículo 34.- Condiciones de Edificación.

A.- Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística máxima ordenada sobre rasante para dicha parcela es de 500,00 m²(t).

Se desarrollará exclusivamente la edificabilidad urbanística señalada en las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo, 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 "Terciario 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 Ficha Urbanística de las presentes Normas Particulares.

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 Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, la edificabilidad urbanística expresada. 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.

- 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.

Dicha marquesina no tendrá la consideración de edificabilidad urbanística, a los efectos de su cómputo.

Artículo 35.- 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 "Terciario de Gasolineras (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 las presentes Normas Particulares.

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 15 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 3.6.2.3. de las Normas Urbanísticas del vigente planeamiento general. En todo caso el proyecto de reordenación y/o reedificación a redactar deberá cumplimentar la referida dotación mínima.

D.- Espacio libre privado.

Se define una franja de 0,5 metros de ancho de espacio libre privado, dispuesta a lo largo del lindero Sur, en la colindancia con los espacios libres peatonales ordenados entre esta parcela y las parcelas residenciales, la parcela dotacional deportiva y la calzada de la rotonda y de la carretera GI-636.

Queda delimitada en la documentación gráfica que forma parte de la presente Ficha Urbanística.

Artículo 36.- Condiciones de Parcelación.

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

Artículo 37.- 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 aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora y los correspondientes Proyectos de Urbanización y Reparcelación del ámbito de la Unidad de Ejecución en que quede incluida la parcela.

La concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" del presente Proyecto.

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

Artículo 38.- 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 39.- 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: 5.671,15 m².		
.- Superficie máxima ocupada en planta sobre rasante:		500,00 m ² .		
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		Existente	Nueva	Total
Planta baja	Terciario (Gasolinera)	210,00	290,00	500,00
Planta primera		--		
Total		210,00	290,00	500,00

Dotación de aparcamientos: 15 plazas en superficie, con carácter orientativo.

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

2.- Documentación gráfica.

FICHA URBANISTICA

PERI "MENDIPE" (8.3.05)

PARCELA :

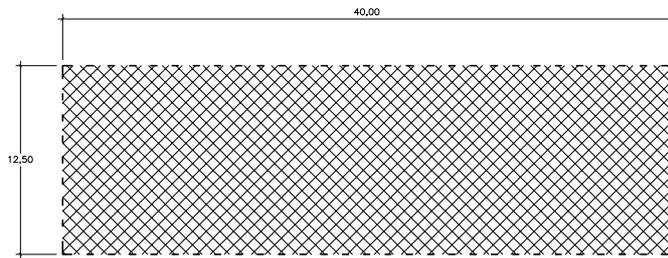
TG

SUPERFICIES MAXIMAS:

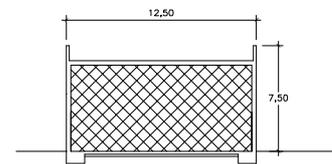
PLANTA BAJA

TERCIARIO: 500,00 m²

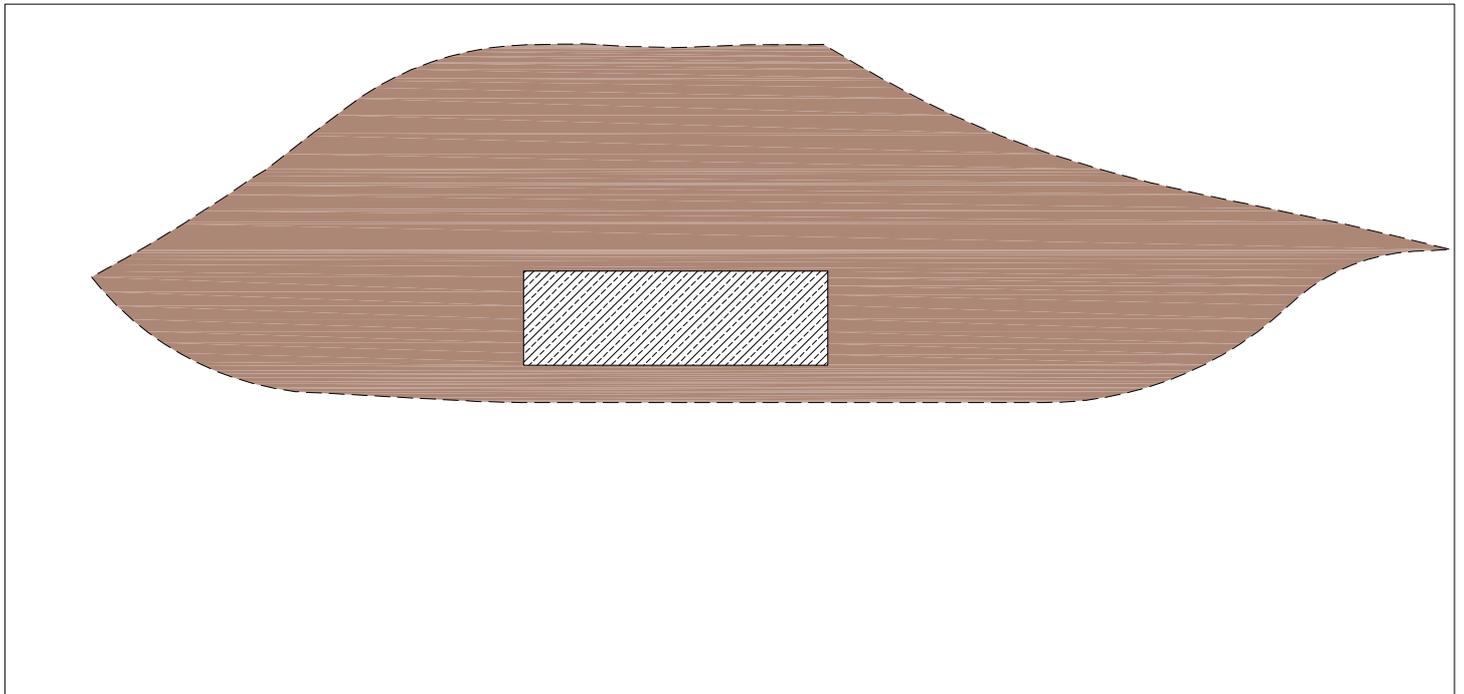
----- ALINEACIONES MAXIMAS



OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA



SECCION TRANSVERSAL



USOS:



TERCIARIO: GASOLINERA

EDIFICABILIDAD:



SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE



SUPERFICIE NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

DOMINIO:



LIMITE DE PARCELA PRIVADA
SUPERFICIE: 5.671,15 m²

TÍTULO VIII: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS.

Artículo 40.- Superficies de las parcelas.

Las superficies de las parcelas de equipamiento comunitario ordenadas son las siguientes:

- .- Parcela "E": 170,18 m².
- .- Parcela "ED": 1.335,00 m².

Artículo 41.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Equipamiento comunitario (E), para ambas parcelas; concretándose el uso de equipamiento deportivo público para la parcela "ED".

Artículo 42.- Condiciones de Edificación.

A.- Edificabilidad física o bruta.

La edificabilidad física o bruta correspondiente a estas parcelas de equipamiento comunitario público es la siguiente:

- .- Respecto de la parcela "E": la edificabilidad física o bruta de la misma no queda definida en el presente Proyecto, remitiéndose la misma a las determinaciones de ese carácter que, en atención a las previsiones y programas municipales, sean fijados por el Ayuntamiento de Irún.

A estos efectos el Ayuntamiento de Irún podrá, bien remitir su régimen urbanístico al Plan Especial de Ordenación Urbana que desarrolle el ámbito Lastaola Postetxea (8.3.04); bien a la elaboración y tramitación de un Estudio de Detalle.

- .- Respecto de la parcela "ED": la edificabilidad física o bruta de la misma será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad 0,10 m²(t)/m² referido a la superficie neta de la misma.

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

- .- Condiciones generales: Las condiciones de edificación para ambas parcelas no quedan definidas en el presente Proyecto, remitiéndose las mismas a los documentos urbanísticos referidos con anterioridad (Plan Especial y/o Estudio de Detalle), a elaborar y tramitar, de forma previa a las edificaciones de las mismas.

Artículo 43.- Condiciones de Uso.

A.- Parcela "E".

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

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 zonas de "Equipamientos y servicios" en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establezcan en el correspondiente documento urbanístico.

B.- Parcela "ED".

Las condiciones de uso y dominio, tanto de la parcela "ED" como de la posible edificación construible sobre la misma se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las zonas "Equipamiento deportivo (ED y EJ)" en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

Artículo 44.- Condiciones de Parcelación.

Las parcelas "E" y "ED" tienen la condición de parcelas mínimas e indivisibles a efectos urbanísticos.

En todo caso, respecto de la parcela "E" y dada su colindancia con el ámbito "Lastaola Postetxea (8.3.04)", y para el caso de que la futura ordenación pormenorizada del mismo proyectase en dicha colindancia otra parcela dotacional de carácter público, ambas parcelas podrán ser objeto de agrupación, al objeto de posibilitar la implantación de una actividad dotacional requeridora de mayor superficie.

Artículo 45.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

El desarrollo edificatorio y ejecución de las parcelas dotacionales ordenadas, -en el caso de la parcela "E", 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, para cada una de las parcelas definidas.

En todo caso se deberán prestar especial atención a las obras complementarias de urbanización internas de las parcelas delimitadas.

Las licencias de edificación se deberán conceder, en todo caso, una vez aprobado los correspondientes Proyectos de Urbanización y Equidistribución de los ámbitos urbanísticos afectados.

Para el caso de la Parcela "E", la concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las obras de urbanización complementarias del entorno de la Parcela "RB-1", vinculadas a la ejecución de la nueva edificación ordenada sobre la misma.

Artículo 46.- Régimen de propiedad.

Las parcelas de equipamiento comunitario "E" y "ED" se adscriben al régimen de dominio y uso público, titularidad del Ayuntamiento de Irun.

Artículo 47.- Documentos de planeamiento y Fichas Urbanísticas.

Los desarrollos edificatorios de las parcelas "E" y "ED" requerirán la previa elaboración, tramitación y aprobación de un Plan Especial y/o Estudio de Detalle, para cada una de ellas, en los que se definan con la debida concreción las alineaciones, rasantes y volúmenes edificables correspondientes a las mismas.

Los referidos documentos de planeamiento contendrán una Ficha Urbanística, en la que queden recogidas gráficamente las determinaciones aplicables a las mismas.

Irun, 20 de diciembre de 2016.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.
Geógrafa.

DOCUMENTO "5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"

DOCUMENTO

"5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"

ÍNDICE

- 1.- Exigibilidad y objeto de este Estudio.
- 2.- Grado de precisión de sus determinaciones económicas.
- 3.- Contenido formal del Estudio.
- 4.- Determinación del coste económico correspondiente a las cargas de urbanización.
 - 4.1.- Las cargas de urbanización en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".
 - 4.2.- Las cargas de urbanización en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.
- 5.- Evaluación económica de la viabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos.
 - 5.1.- La viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".
 - 5.2.- La viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO DE ESTE ESTUDIO.

El artículo 69 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, establece que las determinaciones de los planes especiales se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial.

Conforme al artículo 68 de la referida Ley, el contenido de los planes parciales se formalizará en, entre otros, un estudio de viabilidad económico-financiera.

En ese contexto, el objeto general de este documento denominado "Estudio de viabilidad económico-financiera" no es otro que el de analizar y evaluar, desde una perspectiva económica, las determinaciones y propuestas del documento de ordenación pormenorizada del que forma parte, mediante la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización previstas.

En consecuencia, la presente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana incorpora el presente Estudio de viabilidad económico-financiera, 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.

Como consecuencia de la distinción a los efectos de su posterior ejecución de la ordenación urbanística, de los dos siguientes ámbitos:

- el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe",
- el Ámbito de Actuación de Dotación correspondiente a la Parcela "RB-1" y su entorno;

Necesariamente el análisis y estudio de la viabilidad económico-financiera ha de efectuarse de manera diferenciada e independiente para cada uno de los referidos ámbitos territoriales en los que se ha dividido la posterior gestión urbanística y el desarrollo y la ejecución de las previsiones de ordenación urbanística propuestas.

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

El presente Estudio de viabilidad económico-financiera en el contexto de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana 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 Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización, proyectos de equidistribución y proyecto de obras complementarias de urbanización.

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 Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de urbanización, proyectos de equidistribución y proyecto de obras complementarias de urbanización-, que cuantifican dichas partidas e indemnizaciones al detalle requerido.

La presente Modificación de Plan Especial, en su carácter de planeamiento pormenorizado o de desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan actualmente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, en el momento de elaboración de los referidos instrumentos de ejecución de la ordenación urbanística.

Para la determinación de los costes correspondientes a las obras de urbanización se toma como referencia el presupuesto contenido en el "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun", elaborado en julio de 2008 por "Mitxelena Arquitectos, S.L.", y aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento de Irun con fecha 19 de enero de 2009, ajustándolo a las circunstancias específicas derivadas de, por un lado, la consideración de la ordenación estructural del Sistema General Viario, y, por otro, de la diferenciación de los dos ámbitos de actuación contenida en el presente Proyecto.

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 marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este Documento.

Ese marco está conformado por, entre otras, las siguientes disposiciones:

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.*
- *Ley autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*
- *Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*
- *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.*
- *Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.*
- *Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.*

En ausencia de mayor regulación en la legislación autonómica aplicable, el presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida atiende a las determinaciones establecidas en, por un lado, el artículo 147 de la Ley Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y por otro, el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento.

En ese sentido, los costes de urbanización se han determinado a partir del reajuste de los contenidos en el "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun", -elaborado en julio de 2008-, que fue aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento de Irun con fecha 19 de enero de 2009. El resto de conceptos que, conforme a la legislación urbanística y del suelo aplicable, conforman las denominadas cargas de urbanización, son cuantificados y/o estimados en este mismo documento.

Por otra parte, se efectúa la valoración de la edificabilidad urbanística ordenada en cada uno de los ámbitos de actuación diferenciados en este Proyecto.

Por último, el valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso característico, -que no es otro que el de vivienda, de promoción libre-, sirve de referencia a los efectos de cuantificar el defecto de adjudicación a favor del Ayuntamiento de Irun, tras la atribución de la parcela "RB-3", libre de cargas de urbanización.

Sin perjuicio de su correspondiente actualización en el marco de la elaboración del Proyecto de Reparcelación, ese valor de repercusión del suelo, una vez descontadas las

correspondientes cargas de urbanización, ha de servir de referencia a los efectos de compensar económicamente los posibles excesos y/o defectos de adjudicación que el proceso reparcelatorio pudiera conllevar entre los propietarios de terrenos afectados.

Así, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida para, tanto para el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe" como para el Ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, en la ordenación urbanística pormenorizada propuesta.

En ese sentido, los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que constan 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.

Dado que el Proyecto de Urbanización aprobado, -y probablemente su Modificación a elaborar y tramitar-, a elaborar y redactar contiene dos alternativas viarias propuestas, en el supuesto de que al inicio de la ejecución de la urbanización prevista para el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" no esté ejecutada la rotonda prevista en Thalamas Labandibar, en la antigua N-1, se procederá por parte del conjunto de propietarios adjudicatarios de edificabilidad urbanística (de carácter lucrativo) de dicho Ámbito 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.

4.- DETERMINACIÓN DEL COSTE ECONÓMICO CORRESPONDIENTE A LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes, por un lado, al conjunto de obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a sistema viario y espacios libres de carácter público, y, por otro, al resto de conceptos que, de conformidad con el artículo 147 de la *Ley Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, engloban las denominadas cargas de urbanización.

Por un lado, las cargas de urbanización imputadas al Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe" son las establecidas tanto en la legislación aplicable como en la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada, incluyéndose tanto las obras propias de urbanización como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, así como los costos y gastos que pudieran producirse con motivo de posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes y derechos afectados por la ordenación urbanística pormenorizada vigente.

Por otro, las cargas de urbanización imputadas al Ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno son las necesarias para la correcta urbanización de los espacios libres públicos de sus inmediaciones, con especial atención a la adecuación de la rasante de dichos espacios como consecuencia de las actuaciones previstas en el sistema general viario de la Avenida de Endarlaza, ajustadas a la propuesta de boulevardización y nueva glorieta prevista en Thalamas Labandibar, al actual y futuro acceso rodado y peatonal a la planta de garajes existente en la edificación actual, así como a las condiciones de accesibilidad peatonal a los establecimientos comerciales de planta baja también existentes. Asimismo tendrán la consideración de cargas de urbanización, las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones de carácter residencial anteriormente existentes en su ámbito, -derribadas en ejecución de la vigente ordenación urbanística pormenorizada-, y a las afecciones y/o regularizaciones a la situación actual de las plantas de sótano y baja de la edificación comercial actualmente existente en el ámbito.

4.1.- Las cargas de urbanización en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

A.- Obras de urbanización.

A partir de los costes económicos contenidos en el "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun", aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento de Irun con fecha 19 de enero de 2009, el coste de las obras de urbanización, ajustados al momento y situación actuales, desglosado por los distintos capítulos y partidas que componen las obras de urbanización, asciende a:

* Derribos:	59.015,00 euros.
* Movimiento de tierras:	79.060,11 euros.
* Saneamiento aguas pluviales:	251.682,36 euros.
* Saneamiento aguas residuales:	131.156,50 euros.
* Abastecimiento de agua:	72.439,72 euros.
* Energía eléctrica:	169.423,46 euros.
* Telecomunicaciones:	48.188,25 euros.

* Alumbrado público:	190.583,89 euros.
* Distribución de gas:	38.827,02 euros.
* Hormigón:	242.479,27 euros.
* Pavimentos, firmes, albañilería y revestimientos:	514.767,48 euros.
* Señalización viaria y mobiliario urbano:	106.966,44 euros.
* Jardinería:	29.208,70 euros.
* Herrería:	16.587,00 euros.
* Seguridad y salud:	39.008,04 euros.
* Control de calidad:	19.504,02 euros.
*- Subtotal presupuesto ejecución material:	2.008.897,26 euros.
* Gastos generales y beneficio industrial (19%):	381.690,48 euros.
* Total urbanización, ejecución por contrata:	2.390.587,74 euros.

B.- Otras cargas de urbanización.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.e), f) y g) de la Ley Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en el desarrollo y ejecución del ámbito territorial de la Actuación Integrada "Mendipe" han de tener la consideración de cargas de urbanización imputables a los propietarios de los terrenos comprendidos en la misma, entre otros, los siguientes conceptos:

* Redacción de proyectos técnicos y urbanísticos, y publicación de anuncios preceptivos en su tramitación administrativa.

- Levantamiento topográfico:	6.000,00 euros.
- Estudio geotécnico:	10.000,00 euros.
- Plan Especial de Reforma Interior (2007):	60.101,21 euros.
- Programa de Actuación Urbanizadora (2008):	20.000,00 euros.
- Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana:	30.000,00 euros.
- Programa de Actuación Urbanizadora "Mendipe" (2016):	30.000,00 euros.
- Gestión urbanística (Convenio de concertación, Estatutos y Bases de Actuación, Constitución de la Junta) y Proyecto de Reparcelación:	95.000,00 euros.
- Escrituras de constitución e incorporación a la Junta:	3.000,00 euros.
- Registro de la Propiedad:	10.000,00 euros.
- Proyecto de Urbanización y dirección de obras:	150.000,00 euros.
- Modificación Proyecto de Urbanización Ámbito "Mendipe".	20.000,00 euros.
- Publicación de anuncios preceptivos:	2.000,00 euros.
- Subtotal:	436.101,21 euros.

* Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora.

Los mismos se estiman en la cuantía de: **200.000,00 euros.**

* Indemnizaciones.

Los conceptos a indemnizar en el desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe" son, entre otros: las edificaciones, cobertizos e instalaciones declaradas fuera de ordenación, que han de ser demolidas y suprimidas por resultar incompatibles con la ordenación pormenorizada vigente; la extinción de posibles derechos de arrendamiento y otros derechos reales que pudieran existir sobre los inmuebles incluidos en el ámbito de la Actuación, etc..

En consecuencia, ha de procederse a la valoración de dichos elementos, al objeto de proceder, en el contexto del futuro Proyecto de Reparcelación a elaborar y tramitar, a su correspondiente indemnización a favor de sus titulares.

Su estimación económica, en estos momentos, asciende a: **100.000,00 euros**.

No se han detectado otros conceptos que den lugar a indemnización. No obstante, si en la posterior fase de elaboración de los preceptivos Programa de Actuación Urbanizadora y/o Proyecto de Reparcelación aparecieran otros conceptos o derechos no compatibles con la ordenación pormenorizada vigente que requirieran la correspondiente indemnización, su cuantía será considerada como carga de urbanización imputable al conjunto de propietarios de los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de Unidad de Ejecución; siempre, de conformidad a la legislación aplicable.

C.- Total importe de las cargas de urbanización de la Actuación Integrada "Mendipe".

En atención a lo referido en los dos anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización imputables al Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe" asciende a la cantidad de **3.126.688,95 euros**, de conformidad con el siguiente desglose:

* Obras de urbanización:	2.390.587,74 euros.
* Redacción de proyectos técnicos y publicaciones:	436.101,21 euros.
* Gastos de promoción y gestión de la urbanización:	200.000,00 euros.
* Indemnizaciones:	100.000,00 euros.

4.2.- Las cargas de urbanización en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

A.- Obras de urbanización complementaria.

A partir de los costes económicos contenidos en el "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun", aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento de Irun con fecha 19 de enero de 2009, se efectúa una estimación del coste de las obras complementarias de urbanización vinculadas al Ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, ajustado al momento y situación actuales, que desglosada por distintos capítulos y partidas asciende a:

* Movimiento de tierras:	3.929,40 euros.
* Saneamiento aguas pluviales:	16.855,28 euros.
* Saneamiento aguas residuales:	13.212,00 euros.
* Abastecimiento de agua:	13.175,38 euros.
* Energía eléctrica:	17.604,93 euros.
* Telecomunicaciones:	7.443,63 euros.
* Alumbrado público:	27.162,48 euros.
* Distribución de gas:	5.976,87 euros.
* Hormigón:	2.291,88 euros.
* Pavimentos, firmes, albañilería y revestimientos:	34.785,71 euros.
* Señalización viaria y mobiliario urbano:	734,76 euros.
* Jardinería:	882,05 euros.
* Herrería:	1.744,20 euros.
* Seguridad y salud:	2.915,98 euros.
* Control de calidad:	1.457,99 euros.

*- Subtotal presupuesto ejecución material:	150.172,54 euros.
* Gastos generales y beneficio industrial (19%):	28.532,78 euros.
* Total urbanización, ejecución por contrata:	178.705,32 euros.

B.- Otras cargas de urbanización.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, en el desarrollo y ejecución del ámbito territorial de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno han de tener la consideración de cargas de urbanización imputables a los propietarios de los terrenos comprendidos en la misma, entre otros, los siguientes conceptos:

* Redacción de proyectos técnicos y urbanísticos, y publicación de anuncios preceptivos en su tramitación administrativa.

.- Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana:	3.000,00 euros.
.- Proyecto de Reparcelación:	12.000,00 euros.
.- Subtotal:	15.000,00 euros.

* Indemnizaciones.

Los conceptos a indemnizar en el desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno son, entre otros: los costes de derribo de las edificaciones anteriormente existentes en las fincas "3" y "4" delimitadas en el plano "1.3. Estado actual. Parcelario" de este Proyecto; la afección a posibles derechos sobre los inmuebles que conforman las plantas bajas y de sótano de la actual edificación existente en la Finca "2", incluidas las posibles indemnizaciones por afecciones físicas a los mismos por la ejecución de las obras de regularización necesarias para la correcta materialización de la edificabilidad urbanística ordenada, etc..

La estimación de la cuantía económica total por el conjunto de dichos conceptos indemnizatorios asciende, en estos momentos, a la cifra alzada de **30.000,00 euros**.

No obstante, corresponde a la posterior fase de elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación el análisis y determinación de dichos conceptos indemnizatorios, así como la concreta determinación de sus cuantías económicas correspondientes; que, en todo caso, tendrán la consideración de carga de urbanización imputable al conjunto de propietarios de los terrenos comprendidos en el Ámbito de la Actuación de Dotación; siempre, de conformidad a la legislación aplicable.

C.- Total importe de las cargas de urbanización de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

En atención a lo referido en los dos anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización imputables al Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe" asciende a la cantidad de **223.705,32 euros**, de conformidad con el siguiente desglose:

* Obras de urbanización:	178.705,32 euros.
* Honorarios por la redacción de proyectos y otros gastos:	15.000,00 euros.
* Indemnizaciones:	30.000,00 euros.

5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS.

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 las edificabilidades urbanísticas previstas, 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 Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización y los preceptivos Proyectos de Reparcelación.

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 la presente ordenación pormenorizada, se va a acometer a cargo de los actuales titulares de la actividad, a los efectos del presente Estudio de viabilidad económico-financiera resulta innecesaria la evaluación económica de dicha sustitución. No obstante, se incorpora la edificabilidad urbanística ordenada 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 de los nuevos desarrollos urbanísticos objeto de atención mediante este Estudio, a los efectos del análisis de su viabilidad económica, ha de responder a los dos ámbitos diferenciados siguientes:

- el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".
- el Ámbito de Actuación de Dotación correspondiente a la Parcela "RB-1" y su entorno.

5.1.- La viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

A.- Coste económico de las cargas de urbanización.

En este momento y sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en los posteriores Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, dicho coste se estima, conforme a lo expuesto en el anterior apartado "4.- Determinación del coste económico correspondiente a las cargas de urbanización" de este mismo Estudio, en:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Obras de urbanización previstas en el Ámbito: | 2.390.587,74 euros. |
| - Otras cargas de urbanización (honorarios, gastos de promoción y gestión, indemnizaciones): | 736.101,21 euros. |
| - Total: | 3.126.688,95 euros. |

B.- Análisis de la viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

A partir de la consideración de los coeficientes de ponderación de los distintos usos y regímenes de promoción y/o protección ordenados, resultantes del Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución", y de los parámetros asociados a ellos, se puede señalar lo siguiente:

a. Edificabilidades urbanística y ponderada.

Las edificabilidades urbanística, propuesta por la ordenación urbanística, y ponderada, resultante de la aplicación de los referidos coeficientes de ponderación, quedan expuestas en el siguiente cuadro:

USO, TIPOLOGÍA Y RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA [m ² (t)uc]
Vivienda libre. "RB-2"	6.454,56	1,00	6.454,56
Comercial planta baja. "RB-2"	1.062,00	1,14	1.210,68
Garaje/trastero. "RB-2"	4.095,00	0,22	900,90
Vivienda de protección oficial. "RB-3"	3.052,24	0,64	1.953,43
Garaje/trastero de protección oficial	1.062,00	0,21	223,02
Terciario Gasolinera. "TG"	500,00	2,13	1.065,00
Superficie libre Terciario Gasolinera	5.320,15 m ²	0,05	266,01
TOTAL	16.225,80	---	12.073,60

b. Edificabilidad ponderada correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

$$Epp = 12.073,60 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 85\% = 10.262,56 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

c. Repercusión media de las cargas de urbanización en la edificabilidad ponderada correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

$$RU = 3.126.688,95 \text{ euros} / 10.262,56 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 304,67 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

d. Valor de repercusión del suelo sin urbanización por unidad de edificabilidad ponderada correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

$$VS = 432,43 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} - 304,67 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} = 127,76 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

- e. Valor total del suelo sin urbanización correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

$$VTS = 10.262,56 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 127,76 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} = 1.311.144,67 \text{ euros.}$$

- f. Valor unitario del suelo correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable, a los efectos de la equidistribución de la edificabilidad ordenada:

$$VTS = 1.311.144,67 \text{ euros} / 12.858,94 \text{ m}^2 = 101,96 \text{ euros/m}^2.$$

En consecuencia, y a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo resultante, -asumibles en las actuales condiciones del mercado inmobiliario y de la construcción-, la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe" resultan, según lo expuesto, viables económicamente.

5.2.- La viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

A.- Coste económico de las cargas de urbanización.

En este momento y sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en los posteriores Proyecto de Reparcelación y Proyecto complementario de obras de urbanización vinculado al Proyecto de edificación, dicho coste se estima, conforme a lo expuesto en el anterior apartado "4.- Determinación del coste económico correspondiente a las cargas de urbanización" de este mismo Estudio, en:

- Obras de urbanización previstas en el Ámbito:	178.705,32 euros.
- Otras cargas de urbanización (honorarios, gastos de gestión, indemnizaciones):	45.000,00 euros.
- Total:	223.705,32 euros.

B.- Análisis de la viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

A partir de la consideración de los coeficientes de ponderación de los distintos usos y regímenes de promoción y/o protección ordenados, resultantes del Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución", y de los parámetros asociados a ellos, se puede señalar lo siguiente:

- a. Edificabilidades urbanística y ponderada, a los efectos del presente Estudio de viabilidad económico-financiera.

A los efectos del presente Estudio de viabilidad económico-financiera, y en atención a los principios de prudencia valorativa (al mismo tiempo que su escasa repercusión en la viabilidad económica general), el incremento de la edificabilidad urbanística ordenada a modo de regularización física de la actual planta de sótano de la edificación comercial existente, no es tenido en consideración. Y ello, con independencia del coste económico que pudiera resultar de su ejecución, como

consecuencia de que, bien la totalidad de la misma, bien buena parte de ella, pudiera tener como destino la compensación material de las afecciones físicas que se produzcan en las plazas de aparcamiento existentes en esa planta de sótano con motivo de la regularización y reconfiguración de su funcionalidad adaptada a la nueva configuración física de dicha planta y a los nuevos accesos, rodado y peatonal, que a las plantas de sótano y altas se ordenen desde la calle Lastaola Postetxea.

En consecuencia, las edificabilidades urbanísticas y ponderadas, propuestas por la ordenación urbanística, resultante de la aplicación de los referidos coeficientes de ponderación únicamente al incremento de edificabilidad urbanística con carácter residencial, proyectada a partir de la planta primera sobre la Parcela "RB-1" ordenada quedan expuestas en el siguiente cuadro:

USO, TIPOLOGÍA Y RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA [m ² (t)uc]
Vivienda libre	2.711,16	1,00	2.711,16
Vivienda de protección oficial.	595,68	0,64	381,24
Vivienda de protección tasada	595,68	0,93	553,98
TOTAL	3.902,52	---	3.646,38

- b. Edificabilidad ponderada correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

$$E_{pp} = 3.646,38 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 85\% = 3.099,42 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

- c. Repercusión media de las cargas de urbanización en la edificabilidad ponderada correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

$$RU = 223.705,32 \text{ euros} / 3.099,42 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 72,18 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

- d. Valor de repercusión del suelo sin urbanización por unidad de edificabilidad ponderada correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

$$VS = 434,64 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} - 72,18 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} = 362,46 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

- e. Valor total del suelo sin urbanización correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

$$VTS = 3.099,42 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 362,46 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} = 1.123.415,77 \text{ euros}.$$

- f. Valor unitario del suelo correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable, a los efectos de la equidistribución de la edificabilidad ordenada:

$$\text{VTS} = 1.123.415,77 \text{ euros} / 3.490,06 \text{ m}^2 = 321,89 \text{ euros/m}^2.$$

En consecuencia, y a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo resultante, -asumibles en las actuales condiciones del mercado inmobiliario y de la construcción-, la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno resultan, según lo expuesto, viables económicamente.

Irun, 20 de diciembre de 2016.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.
Geógrafa.

DOCUMENTO "6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"

DOCUMENTO

"6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"

ÍNDICE

- 1.- Exigibilidad y objeto de esta Memoria.
- 2.- Actuaciones urbanísticas objeto de consideración en esta Memoria.
 - 2.1.- Actuaciones urbanísticas objeto de consideración.
 - 2.2.- Condicionantes generales del desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".
 - 2.3.- Condicionantes generales del desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.
- 3.- Estimación de los ingresos municipales previstos.
 - 3.1.- Ingresos vinculados al nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".
 - 3.2.- Ingresos vinculados al nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.
- 4.- Estimación de los gastos municipales previstos.
 - 4.1.- Gastos vinculados al nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".
 - 4.2.- Gastos vinculados al nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.
- 5.- Conclusiones.
 - 5.1.- Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".
 - 5.2.- Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO DE ESTA MEMORIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del *Real Decreto Legislativo 7/2015-*, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el artículo 3 del *Real Decreto 1492/2011*, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y el artículo 31.1 del *Decreto 105/2008*, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, - que incluyen las de nueva urbanización, las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado y las actuaciones de dotación-, deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, así como la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda Local, eso requiere, entre otros extremos, la cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

En consecuencia, la presente Memoria tiene como objetivo analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:

- los costes de ejecución, implantación y mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios;
- los ingresos municipales estimados, asociados a dicho desarrollo urbanístico.

Elaborado en ese contexto, el objeto de esta Memoria de Sostenibilidad Económica es el de, cumpliendo las determinaciones legales establecidas, dar respuesta a esos objetivos y analizar dichas cuestiones.

2.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTA MEMORIA.

2.1.- Actuaciones urbanísticas objeto de consideración.

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el presente caso, dicha atención ha de centrarse en el desarrollo urbanístico previsto en, por un lado, el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", y, por otro, el Ámbito de Actuación de Dotación de la "Parcela RB-1 y su entorno", incluidas las actuaciones vinculadas a los mismos a modo de cargas de urbanización.

Los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza referentes a esos desarrollos, a tener en consideración en la presente Memoria con el fin propuesto, son los siguientes:

A.- En el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe".

- .- Viviendas:
 - Número de nuevas viviendas de promoción libre: 71 viviendas.
 - Número de nuevas viviendas de protección pública: 32 viviendas.
 - Número total de nuevas viviendas resultantes: 103 viviendas.
- .- Edificabilidad comercial ordenada: 1.062,00 m²(t).
- .- Población estimada en las nuevas viviendas ordenadas¹: 268 habitantes.
- .- Dotaciones públicas ordenadas:
 - Espacios libres: - Ajardinados: 601,67 m².
 - Pavimentados: 2.910,64 m².
 - Otros usos dotacionales (viario, aparcamiento en superficie): ... 1.040,13 m².
 - Equipamiento deportivo público: 1.335,00 m².

B.- En el Ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

- .- Viviendas:
 - Número de nuevas viviendas de promoción libre: 32 viviendas.
 - Número de nuevas viviendas de protección pública: 12 viviendas.
 - Número total de nuevas viviendas resultantes: 44 viviendas.
- .- Edificabilidad comercial ordenada: 1.442,18 m²(t).
- .- Población estimada en las nuevas viviendas ordenadas²: 115 habitantes.
- .- Dotaciones públicas ordenadas:
 - Espacios libres: - Ajardinados: 79,38 m².
 - Pavimentados: 980,61 m².

¹ Se toma como referencia a esos efectos un ratio de 2,6 habitantes/vivienda.

² Se toma como referencia a esos efectos un ratio de 2,6 habitantes/vivienda.

- Otros usos dotacionales (viario, aparcamiento en superficie): 24,21 m².
- Equipamiento público: 170,18 m².

2.2.- Condicionantes generales del desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

En atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- El Área "Mendipe", y, por lo tanto, también el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" está totalmente integrado en la trama urbana de la ciudad de Irun, y, en concreto, del barrio de Behobia. Eso implica la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en condiciones que conllevan, entre otros extremos:
 - Su apoyo en infraestructuras, redes y servicios públicos generales existentes en ese medio urbano que, en su caso, han de ser objeto de complementos y mejoras, pero no de nueva creación.
 - Contar con el servicio prestado por el transporte público actual (autobús), al estar emplazado en el actual trazado o recorrido del mismo, sin que resulte necesaria la creación de nuevos servicios o líneas de esa naturaleza.
 - Minimizar los gastos de mantenimiento de las citadas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, así como los de prestación de dichos servicios.
 - Incrementar y racionalizar la utilización de esas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, y, con ello, optimizar y racionalizar su rendimiento económico.
- La propuesta urbanística planteada responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc., acordes con las características urbanas del entorno del que forma parte, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano, cualitativa y cuantitativamente, denso y compacto.
- Se prevé la ejecución de su desarrollo urbanístico en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas de urbanización resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas al mismo (excluido el 15% correspondiente al Ayuntamiento de Irun en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística).

La ejecución y el abono de esas cargas no tienen, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

- Corresponderá al Ayuntamiento de Irun el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de que, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).
- Corresponderá al Ayuntamiento de Irun la ejecución y el mantenimiento del equipamiento deportivo público que se proyecte sobre la parcela de equipamiento público "ED" ordenada, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc..

- Se prevé la ejecución y finalización del referido desarrollo urbanístico en el plazo de seis años contados a partir del inicio material de dicha ejecución.

2.3.- Condicionantes generales del desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

En atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- El Área "Mendipe", y, por lo tanto, también el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, -al igual que el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe"-, está totalmente integrado en la trama urbana de la ciudad de Irun, y, en concreto, del barrio de Behobia. Eso implica la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en condiciones que conllevan, entre otros extremos:
 - Su apoyo en infraestructuras, redes y servicios públicos generales existentes en ese medio urbano que, en su caso, han de ser objeto de complementos y mejoras, pero no de nueva creación.
 - Contar con el servicio prestado por el transporte público actual (autobús), al estar emplazado en el actual trazado o recorrido del mismo, sin que resulte necesaria la creación de nuevos servicios o líneas de esa naturaleza.
 - Minimizar los gastos de mantenimiento de las citadas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, así como los de prestación de dichos servicios.
 - Incrementar y racionalizar la utilización de esas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, y, con ello, optimizar y racionalizar su rendimiento económico.
- La propuesta urbanística planteada responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc., acordes con las características urbanas del entorno del que forma parte, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano, cualitativa y cuantitativamente, denso y compacto.
- Se prevé la ejecución de su desarrollo urbanístico en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas de urbanización resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas al mismo (excluido el 15% correspondiente al Ayuntamiento de Irun en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística).

La ejecución y el abono de esas cargas no tienen, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

Se exceptúan a ese respecto las actuaciones y obras que forman parte de las responsabilidades y obligaciones de las administraciones públicas (remodelación de la Avenida de Endarlaza, mediante su boulevarezación y tratamiento urbano).

- Corresponderá al Ayuntamiento de Irun el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de que, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).

- Corresponderá al Ayuntamiento de Irun la ejecución y el mantenimiento de los posibles equipamientos públicos que se proyecten sobre la parcela de equipamiento público "E" ordenada, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc..

- Se prevé la posibilidad de inicio de la ejecución de la ordenación urbanística en el plazo de seis años contados a partir del encaje y visto bueno municipal de la propuesta edificatoria a plantear por parte del conjunto de propietarios del ámbito.

3.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS.

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otras, las dos modalidades que se mencionan a continuación:

- Por un lado, las de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15%), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; el importe de las tasas por actividades en locales; el importe del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; el importe de las Tasas por la ocupación del dominio público municipal; etc.

- Por otro, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente de forma anual. Es el caso de, entre otros, los importes correspondientes a: el Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; la tasa por el suministro o abastecimiento de agua; la tasa por la prestación del servicio de saneamiento; la tasa por recogida de basuras; la tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc..

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esta segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente. La excepción a ese planteamiento general está conformada por los concretos ingresos de la primera modalidad objeto de consideración en los siguientes apartados.

Además, del conjunto de los ingresos de esa segunda modalidad no son objeto de consideración en este análisis los asociados, entre otros, a la tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil, en la medida en que no resulta posible su cuantificación económica en estos momentos. En todo caso, los ingresos de esa naturaleza contribuirán a garantizar el mantenimiento de los referidos servicios urbanos, por encima de la garantía que a esos efectos suponen los ingresos que sí se evalúan a ese respecto.

Si bien se han solicitado al Ayuntamiento, en el momento de la elaboración del presente Documento no se dispone de datos correspondientes al municipio, y, más concretamente, al barrio de Behobia, en donde se sitúa el ámbito de "MendiPE". Por ello, se adoptan y toman como referencia ratios medios correspondientes a otros municipios y barrios de Gipuzkoa, asimilables en sus características económicas al de Behobia.

Complementariamente, cabe apuntar que la estimación de los ingresos y gastos resultantes se realiza a partir de la consideración de las particularidades propias de la ordenación urbanística del desarrollo proyectado en los ámbitos considerados, y del existente en su entorno, y de sus condicionantes económicos.

3.1.- Ingresos vinculados al nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

A.- Ingresos patrimoniales o asimilables.

No se contemplan, en estos momentos, posibles ingresos económicos asociados al valor económico de la edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (15%), al considerarse la formalización material de la misma mediante la adjudicación de la parcela o cuota de la parcela residencial ordenada "RB-3", y su destino a la ejecución de vivienda de protección oficial.

Los ingresos económicos asociados al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), equivalente al 5% del presupuesto de ejecución material de las edificaciones proyectadas en las parcelas privativas de promoción privada ordenadas se estiman en un total aproximado de 320.000,00 euros.

Por su parte, los ingresos económicos asociados al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), equivalente al 2,5% del presupuesto de ejecución material de las edificaciones proyectadas en la parcela privativa de protección pública ordenada se estiman en un total aproximado de 55.000,00 euros.

Ello da una cuantía total por estos conceptos de 375.000,00 euros.

B.- Ingresos corrientes o habituales.

Como ya se ha señalado, si bien se han solicitado al Ayuntamiento de Irun, no se dispone en estos momentos de datos relativos al municipio de Irun y, más concretamente, al barrio de Behobia, en donde se sitúa el ámbito de "Mendipe". Ante esa ausencia, a los efectos del presente análisis se toman como referencia datos correspondientes a otros barrios y municipios guipuzcoanos, asimilables a las condiciones y características que presenta el barrio de Behobia, ajuntando la información disponible a dichas características.

B.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de este impuesto en el caso que ahora nos ocupa, en atención a sus características y condicionantes se toma como referente unos ingresos medios en concepto del I.B.I, correspondiente al año 2015 de las viviendas y anejos (garajes) de promoción libre asimilables al barrio de Behobia del municipio de Irun, sin actualización alguna. Los ingresos medios para los productos de promoción libre se estiman en:

- Vivienda:	230,00 euros/vivienda/año.
- Plaza de garaje:	20,00 euros/plaza/año.
- Total (vivienda + plaza de garaje):	250,00 euros/unidad/año.

Por su parte, atendiendo a la bonificación del 50% para los productos de protección pública, esos mismos ingresos medios respecto de dichos productos de protección pública ascienden a:

- Vivienda:	115,00 euros/vivienda/año.
- Plaza de garaje:	10,00 euros/plaza/año.

.- Total (vivienda + plaza de garaje): 125,00 euros/unidad/año.

El conjunto de esos ingresos estimados por la aplicación del Impuesto de Bienes Inmuebles conllevan una repercusión media por unidad de conjunto de vivienda y plaza de aparcamiento o garaje, sin distinción del régimen de promoción y/o protección, en el ámbito de 211,17 euros/vivienda/año.

A esos ingresos se ha de añadir el referente a la superficie edificable destinada a usos de actividades económicas (comercial y terciario de gasolinera). Tomando como referencia distintas medias correspondientes a esos mismos usos, el ingreso vinculado a esa superficie edificable puede estimarse, aproximadamente, en 1.500,00 euros/año.

B.2.- Impuesto sobre Vehículos (I.V.).

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación:

- .- por un lado, un ratio de 1 vehículo/vivienda;
- .- por otro, un importe anual medio del impuesto de 80,00 euros/vehículo.

Ello conlleva unos ingresos estimados de 8.240,00 euros/año.

B.3.- Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios de 190,00 euros/vivienda/año.

A esos ingresos habría que sumar los asociados a la superficie edificable destinada a usos comerciales y terciario de gasolinera ordenados en el ámbito.

B.4.- Impuesto sobre Actividades Económicas (I.A.E.).

Si bien es este un impuesto que puede producir ingresos al Ayuntamiento, la consideración conjunta de las actividades sujetas a su pago y de la falta de información correspondiente al municipio de Irun, conlleva a no considerar, en estos momentos, los ingresos anuales que del mismo pudieran producirse.

No obstante, su posible ejercicio significará, sin más, el incremento de los ingresos municipales vinculados a la actuación urbanística que se estudia.

B.5.- Ingresos resultantes.

La consideración conjunta de los datos expuestos con anterioridad, respecto de la estimación de los ingresos, permite señalar como ingreso medio por conjunto de vivienda y garaje o plaza de aparcamiento, las cantidades siguientes:

- .- para los productos de promoción libre: 520,00 euros/conjunto/año;
- .- para los productos de protección pública: 395,00 euros/conjunto/año.

El conjunto de los ingresos estimados en los apartados anteriores conllevan una repercusión media por unidad de conjunto de vivienda y plaza de aparcamiento o

garaje, sin distinción del régimen de promoción y/o protección, de 481,17 euros/vivienda/año.

Además, a esos ingresos se ha de sumar la cantidad de 1.500,00 euros/año asociados a los impuestos y tasas correspondientes a la edificabilidad destinada a usos comerciales y terciario de gasolinera.

Complementariamente, dado que la estimación de todos esos ingresos está referenciada al año 2015, sin actualización alguna, ésta conllevará, sin más, el consiguiente incremento de los citados ingresos.

3.2.- Ingresos vinculados al nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

A.- Ingresos patrimoniales o asimilables.

No se contemplan, en estos momentos, posibles ingresos económicos asociados al valor económico de la edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (15%), al considerarse la posibilidad de la formalización material de la misma mediante la adjudicación de cuota de la parcela residencial ordenada "RB-1", y su destino a la ejecución de vivienda de protección pública.

Los ingresos económicos asociados al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), equivalente al 5% del presupuesto de ejecución material de la edificabilidad ordenada de promoción libre en la parcela "RB-1" se estiman en un total aproximado de 115.000,00 euros.

Por su parte, los ingresos económicos asociados al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), equivalente al 2,5% del presupuesto de ejecución material de la edificabilidad ordenada de protección pública en la parcela "RB-1" se estiman en un total aproximado de 20.000,00 euros.

Ello da un total por estos conceptos de 135.000,00 euros.

B.- Ingresos corrientes o habituales.

Como ya se ha señalado, si bien se han solicitado al Ayuntamiento de Irun, no se dispone en estos momentos de datos relativos al municipio de Irun y, más concretamente, al barrio de Behobia, en donde se sitúa el ámbito de "Mendipe". Ante esa ausencia, a los efectos del presente análisis se toman como referencia datos correspondientes a otros barrios y municipios guipuzcoanos, asimilables a las condiciones y características que presenta el barrio de Behobia, ajuntando la información disponible a dichas características.

B.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de este impuesto en el caso que ahora nos ocupa, en atención a sus características y condicionantes se toma como referente unos ingresos medios en concepto del I.B.I, correspondiente al año 2015 de las viviendas y anejos (garajes) de promoción libre asimilables al barrio de Behobia del municipio de Irun, sin actualización alguna. Los ingresos medios para los productos de promoción libre se estiman en:

- Vivienda: 230,00 euros/vivienda/año.
- Plaza de garaje: 20,00 euros/plaza/año.
- Total (vivienda + plaza de garaje): 250,00 euros/unidad/año.

Por su parte, atendiendo a la bonificación del 50% para los productos de protección pública, esos mismos ingresos medios respecto de dichos productos de protección pública ascienden a:

- Vivienda: 115,00 euros/vivienda/año.
- Plaza de garaje: 10,00 euros/plaza/año.
- Total (vivienda + plaza de garaje): 125,00 euros/unidad/año.

El conjunto de esos ingresos estimados por la aplicación del Impuesto de Bienes Inmuebles conllevan una repercusión media por unidad de conjunto de vivienda y plaza de aparcamiento o garaje, sin distinción del régimen de promoción y/o protección, en el ámbito de 215,91 euros/vivienda/año.

A esos ingresos se ha de añadir el referente a la superficie edificable destinada a usos de actividades económicas (comercial de planta baja). Tomando como referencia distintas medias correspondientes a esos mismos usos, el ingreso vinculado a esa superficie edificable puede estimarse, aproximadamente, en 1.500,00 euros/año.

B.2.- Impuesto sobre Vehículos (I.V.).

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación:

- por un lado, un ratio de 1 vehículo/vivienda;
- por otro, un importe anual medio del impuesto de 80,00 euros/vehículo.

Ello conlleva unos ingresos estimados de 3.520,00 euros/año.

B.3.- Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios de 190,00 euros/vivienda/año.

A esos ingresos habría que sumar los asociados a la superficie edificable destinada a usos comerciales de planta baja ordenados en el ámbito.

B.4.- Impuesto sobre Actividades Económicas (I.A.E.).

Si bien es este un impuesto que puede producir ingresos al Ayuntamiento, la consideración conjunta de las actividades sujetas a su pago y de la falta de información correspondiente al municipio de Irun, conlleva a no considerar, en estos momentos, los ingresos anuales que del mismo pudieran producirse.

No obstante, su posible ejercicio significará, sin más, el incremento de los ingresos municipales vinculados a la actuación urbanística que se estudia.

B.5.- Ingresos resultantes.

La consideración conjunta de los datos expuestos con anterioridad, respecto de la estimación de los ingresos, permite señalar como ingreso medio por conjunto de vivienda y garaje o plaza de aparcamiento, las cantidades siguientes:

- .- para los productos de promoción libre: 520,00 euros/conjunto/año;
- .- para los productos de protección pública: 395,00 euros/conjunto/año.

El conjunto de los ingresos estimados en los apartados anteriores conllevan una repercusión media por unidad de conjunto de vivienda y plaza de aparcamiento o garaje, sin distinción del régimen de promoción y/o protección de 485,91 euros/vivienda/año.

Además, a esos ingresos se ha de sumar la cantidad de 1.500,00 euros/año asociados a los impuestos y tasas correspondientes a la edificabilidad destinada a los usos comerciales de planta baja.

Complementariamente, dado que la estimación de todos esos ingresos está referenciada al año 2015, sin actualización alguna, ésta conllevará, sin más, el consiguiente incremento de los citados ingresos.

4.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES PREVISTOS.

En atención a lo expuesto con anterioridad, los gastos a considerar en estos momentos son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta a los nuevos desarrollos planteados.

En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este Proyecto, y a los efectos de su estimación y cálculo cabe diferenciar a ese respecto, los gastos asociados a cada uno de los ámbitos de actuación diferenciados.

4.1.- Gastos vinculados al nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

En atención a los distintos gastos asociados al desarrollo urbanístico ordenado en el ámbito de la referida actuación integrada, cabe señalar lo siguiente:

A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas.

Se corresponden con la ejecución de las obras de remodelación del viario público, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras de servicios urbanos, etc..

No suponen ningún impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye una carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento de Irun.

La posible repercusión económica para el Ayuntamiento de Irun como titular de suelos patrimoniales que participan en la adjudicación de edificabilidad, y en consecuencia, de obligaciones urbanísticas, ha de entenderse resarcida por el valor económico equivalente a la adjudicación de dicha edificabilidad; por lo que el balance resultante ha de implicar un beneficio económico para la hacienda municipal.

B.- Costes de implantación y mantenimiento del servicio de transporte público.

El conjunto del barrio de Behobia, y, en consecuencia, también el Área de "Mendipe" y su ámbito de actuación integrada "Mendipe", está situado en el corredor configurado por las actuales redes de transporte público que transcurren por ese entorno (autobús).

Por ello, las infraestructuras y el servicio de transporte público actualmente existentes son adecuados para dar servicio al desarrollo urbanístico previsto, sin que su ejecución requiera la mejora o complementación de aquél.

Eso conlleva que la ejecución de ese desarrollo no tenga impacto añadido alguno sobre la hacienda pública municipal en lo referente a dicha cuestión.

Es más, la ejecución de dicho desarrollo ha de contribuir a optimizar y racionalizar, incluso económicamente, el actual servicio de transporte público.

C.- Costes de mantenimiento de los espacios libres proyectados.

C.1.- Espacios libres ajardinados.

Los jardines urbanos ordenados se corresponden, básicamente, con el previsto a modo de protección a lo largo de todo el lindero Sur de la parcela Terciaria de gasolinera, al objeto de separar la misma de la zona residencial prevista. Se prevé su tratamiento mediante soluciones de urbanización que conllevan la plantación de arbolado y césped. Tienen una superficie de 601,67 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre ajardinado como ese en el conjunto de barrios y municipios de similares características, -0,60 euros/m²/año-, se estima un coste de mantenimiento de 361,00 euros/año.

En atención a su condición de espacio libre al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 361,00 \text{ euros/año} / 103 \text{ viviendas} = 3,50 \text{ euros/viv./año.}$$

C.2.- Espacios libres pavimentados.

Los espacios libres peatonales ordenados se corresponden, básicamente, con el previsto para la configuración de la nueva plaza central y los accesos y paseos peatonales dispuestos a ambos lados de las edificaciones residenciales proyectadas. Se prevé su tratamiento mediante soluciones de urbanización que conllevan su pavimentación. Tienen una superficie de 2.910,64 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en el conjunto de barrios y municipios de similares características, -2,10 euros/m²/año-, se estima un coste de mantenimiento de 6.112,34 euros/año.

En atención a su condición de espacio libre al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 6.112,34 \text{ euros/año} / 103 \text{ viviendas} = 59,34 \text{ euros/viv./año.}$$

D.- Costes de mantenimiento del sistema viario.

El sistema viario ordenado, compuesto por el viario urbano local y el aparcamiento, se corresponde, básicamente, con la remodelación de la calle Lastaola Postetxea. Su superficie conjunta es de 1.040,13 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un sistema viario como ese en el conjunto de barrios y municipios de similares características, -1,60 euros/m²/año-, se estima un coste de mantenimiento de 1.664,21 euros/año.

En atención a su condición de viario al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 1.664,21 \text{ euros/año} / 103 \text{ viviendas} = 16,16 \text{ euros/viv./año.}$$

E.- Arbolado.

Se estima la plantación o conservación de un total aproximado de 118 árboles, de los cuales unos 64 árboles se plantarán en la parcela terciaria de gasolinera, a modo de apantallamiento respecto de la zona residencial y en las isletas configuradas en el borde de la Avenida de Endarlaza. El resto, es decir, 54 árboles se situarán en los espacios libres de carácter público.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado en el conjunto de barrios y municipios de similares características, se estima un coste de mantenimiento de 16,00 euros/árbol/año.

Ello conlleva para la hacienda pública municipal un coste estimado total de mantenimiento del arbolado público de 864,00 euros/año.

En atención a su condición de arbolado público al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 864,00 \text{ euros/año} / 103 \text{ viviendas} = 8,39 \text{ euros/viv./año.}$$

F.- Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos.

F.1.- Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en similares características, se estima un coste de mantenimiento de 7.200,00 euros/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

En atención a su condición de alumbrado público al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 7.200,00 \text{ euros/año} / 103 \text{ viviendas} = 69,90 \text{ euros/viv./año.}$$

F.2.- Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red de esa naturaleza en similares características, se estima un coste de mantenimiento de 8.600,00 euros/año, incluido el coste del agua como recurso.

En atención a su condición de abastecimiento al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 8.600,00 \text{ euros/año} / 103 \text{ viviendas} = 83,50 \text{ euros/viv./año.}$$

F.3.- Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red de esa naturaleza en similares características, se estima un coste de

mantenimiento de 14.600,00 euros/año, incluido el coste del consumo de agua en cuanto que recurso.

En atención a su condición de saneamiento al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 14.600,00 \text{ euros/año} / 103 \text{ viviendas} = 141,75 \text{ euros/viv./año.}$$

G.- Repercusión media total del conjunto de los costes de mantenimiento.

El conjunto de los costes de mantenimiento estimados en los apartados anteriores conllevan una repercusión media por unidad de vivienda, sin distinción del régimen de promoción y/o protección de 382,54 euros/vivienda/año.

H.- Otros posibles gastos municipales.

A los gastos anteriores pudieran sumarse los asociados a los costes de construcción del equipamiento deportivo público previsto en la ordenada parcela "ED", a modo de habilitación de una pista multideporte o similar, con sus posibles servicios de duchas y vestuarios. Se trata de un gasto "extraordinario" que deberá ser objeto de la correspondiente determinación y previsión en el marco de las políticas de inversión general del Ayuntamiento de Irun en ese tipo de materias, en el momento en el que se estime adecuado.

En todo caso, dicho coste podría ser repercutido a un ámbito superior al de la Actuación Integrada "Mendipe", dado que el alcance de su influencia como dotación deportiva pública es superior al mismo, e incluso al del conjunto del Área "Mendipe", pudiéndose ser extendida a buena parte del barrio de Behobia.

4.2.- Gastos vinculados al nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

En atención a los distintos gastos asociados al desarrollo urbanístico ordenado en el ámbito de la referida actuación de dotación, cabe señalar lo siguiente:

A.- Costes de ejecución de las obras complementarias de urbanización del entorno de la Parcela "RB-1" proyectadas.

Se corresponden con la ejecución de las obras de remodelación de los espacios públicos, jardines y espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos, etc., situados en el entorno de la parcela "RB-1", a los efectos de su correcta conexión y encuentro con el resto de la urbanización pública del Área "Mendipe" y del barrio de Behobia.

No suponen ningún impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye una carga de urbanización vinculada al desarrollo edificatorio proyectado en la parcela, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento de Irun.

B.- Costes de implantación y mantenimiento del servicio de transporte público.

El conjunto del barrio de Behobia, y, en consecuencia, también el Área de "Mendipe" y el ámbito de actuación de dotación de la parcela "RB-1" y su entorno, está situado en el

corredor configurado por las actuales redes de transporte público que transcurren por ese entorno (autobús).

Por ello, las infraestructuras y el servicio de transporte público actualmente existentes son adecuados para dar servicio al desarrollo urbanístico previsto, sin que su ejecución requiera la mejora o complementación de aquél.

Eso conlleva que la ejecución de ese desarrollo no tenga impacto añadido alguno sobre la hacienda pública municipal en lo referente a dicha cuestión.

Es más, la ejecución de dicho desarrollo ha de contribuir a optimizar y racionalizar, incluso económicamente, el actual servicio de transporte público.

C.- Costes de mantenimiento de los espacios libres proyectados.

C.1.- Espacios libres ajardinados.

Los jardines urbanos ordenados se corresponden, básicamente, con el previsto a modo de protección y encuentro de las rasantes en el frente de la Avenida de Endarlaza. Se prevé su tratamiento mediante soluciones de urbanización que conllevan la plantación de arbolado y césped. Tienen una superficie de 79,38 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre ajardinado como ese en el conjunto de barrios y municipios de similares características, -0,65 euros/m²/año-, se estima un coste de mantenimiento de 51,60 euros/año.

En atención a su condición de espacio libre al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 51,60 \text{ euros/año} / 44 \text{ viviendas} = 1,17 \text{ euros/viv./año.}$$

C.2.- Espacios libres pavimentados.

Los espacios libres peatonales ordenados se corresponden, básicamente, con el espacio circundante a la Parcela "RB-1" ordenada. Se prevé su tratamiento mediante soluciones de urbanización que conllevan su pavimentación. Tienen una superficie de 980,61 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en el conjunto de barrios y municipios de similares características, -2,10 euros/m²/año-, se estima un coste de mantenimiento de 2.059,28 euros/año.

En atención a su condición de espacio libre al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 2.059,28 \text{ euros/año} / 44 \text{ viviendas} = 46,80 \text{ euros/viv./año.}$$

D.- Costes de mantenimiento del sistema viario.

El sistema viario ordenado se corresponde con una mínima porción de la remodelación de la calle Lastaola Postetxea. Su superficie es de 24,21 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un sistema viario como ese en el conjunto de barrios y municipios de similares características, -1,60 euros/m²/año-, se estima un coste de mantenimiento de 38,74 euros/año.

En atención a su condición de viario al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 38,74 \text{ euros/año} / 44 \text{ viviendas} = 0,88 \text{ euros/viv./año.}$$

E.- Arbolado.

Se estima la plantación o conservación de un total aproximado de 50 árboles, a plantar en espacios de dominio y uso público, mayormente en la zona verde dispuesta a modo de separación y apantallamiento entre la parcela terciaria de gasolinera y la nueva zona residencial, así como en las isletas configuradas en el borde de la Avenida de Endarlaza.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado en el conjunto de barrios y municipios de similares características, se estima un coste de mantenimiento de 16,00 euros/árbol/año.

Ello conlleva para la hacienda pública municipal un coste estimado total de mantenimiento del arbolado público de 800,00 euros/año.

En atención a su condición de arbolado público al servicio del conjunto del Ámbito de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 800,00 \text{ euros/año} / 44 \text{ viviendas} = 18,18 \text{ euros/viv./año.}$$

F.- Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos.

F.1.- Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en similares características, se estima un coste de mantenimiento de 3.200,00 euros/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

En atención a su condición de alumbrado público al servicio del conjunto del Ámbito de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 3.200,00 \text{ euros/año} / 44 \text{ viviendas} = 72,73 \text{ euros/viv./año.}$$

F.2.- Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza en similares características, se estima un coste de mantenimiento de 3.600,00 euros/año, incluido el coste del agua como recurso.

En atención a su condición de abastecimiento al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$\text{CRm} = 3.600,00 \text{ euros/año} / 44 \text{ viviendas} = 81,82 \text{ euros/viv./año.}$$

F.3.- Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red de esa naturaleza en similares características, se estima un coste de mantenimiento de 6.200,00 euros/año, incluido el coste del consumo de agua en cuanto que recurso.

En atención a su condición de saneamiento al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$\text{CRm} = 6.200,00 \text{ euros/año} / 44 \text{ viviendas} = 140,91 \text{ euros/viv./año.}$$

G.- Repercusión media total del conjunto de los costes de mantenimiento.

El conjunto de los costes de mantenimiento estimados en los apartados anteriores conllevan una repercusión media por unidad de vivienda, sin distinción del régimen de promoción y/o protección de 362,49 euros/vivienda/año.

H.- Otros posibles gastos municipales.

A los gastos anteriores pudieran sumarse los asociados a:

- Los costes de construcción del equipamiento público que pudiera realizarse en la parcela "E", a modo de ampliación del colindante ámbito urbanístico de "Lastaola". Se trata de un gasto "extraordinario" que deberá ser objeto de la correspondiente determinación y previsión en el marco de las políticas de inversión general del Ayuntamiento en ese tipo de materias, en el momento en el que se estime adecuado.
- Los futuros costes de mantenimiento de los locales de planta baja destinados a usos dotacionales públicos en la parcela "RB-1"; sin perjuicio de su posible repercusión a las entidades, instituciones o colectivos mediante los cuales se desarrollen o presten los diversos equipamientos públicos a implantar en los mismos.
- Los costes de ejecución de las obras de remodelación y/o boulevarezación de la actual Avenida de Endarlaza, sobre los terrenos calificados como Sistema General Viario, que corresponderán a la Administración competente en dicha carretera. Se trata, en todo caso, de un gasto "extraordinario" que deberá ser

objeto de la correspondiente determinación y previsión en el marco de las políticas de inversión general del Ayuntamiento en ese tipo de materias.

En todo caso, dichos gastos no serían, en ningún caso, repercutibles únicamente al ámbito de actuación estudiado, dado que el alcance de su influencia es notablemente superior al mismo, e incluso al del conjunto del Área "Mendipe", extendiéndose a todo el barrio de Behobia.

5.- CONCLUSIONES.

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuestas en los anteriores epígrafes permite efectuar las consideraciones siguientes a modo de conclusiones, diferenciadas para cada uno de los ámbitos de actuación determinados.

5.1.- **Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".**

La estimación de los ingresos asociados a los nuevos desarrollos edificatorios previstos en el referido ámbito es la siguiente:

- Los ingresos vinculados a las nuevas viviendas proyectadas, -a partir de la media de 481,17 euros/año/vivienda, sin distinción del régimen de promoción y/o protección-, se estiman en la cuantía total de 49.560,51 euros/año.
- Los ingresos vinculados a los nuevos desarrollos destinados a actividades económicas (usos comercial de planta baja y terciario de gasolinera), se estiman en 1.500,00 euros/año.

Ello da un resultado conjunto estimado de 51.060,51 euros/año.

Complementariamente, dado que la estimación de todos esos ingresos está referenciada al año 2015, sin actualización alguna, ésta conllevará, sin más, el consiguiente incremento de los citados ingresos.

La estimación de los gastos asociados a los nuevos desarrollos edificatorios previstos en el referido ámbito es la siguiente:

- Los gastos vinculados a las nuevas viviendas proyectadas, -a partir de la media de 382,54 euros/año/vivienda, sin distinción del régimen de promoción y/o protección-, se estiman en la cuantía total de 39.401,62 euros/año.
- Dado que la totalidad de los gastos estimados se han repercutido en las unidades de vivienda, se ha de considerar que los ingresos asociados a los usos terciarios (comercial y gasolinera) son netos.

En conclusión, el nuevo desarrollo previsto en el ámbito conlleva un balance positivo anual de 11.658,89 euros.

Dicho resultado positivo ha de considerarse incrementado asimismo por los ingresos no evaluados asociados al impuesto sobre actividades económicas y a las tasas de suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura, ocupación del dominio público, etc., referentes a los nuevos desarrollos terciarios. Asimismo, la consiguiente actualización anual de todos los ingresos estimados, en la medida en que en esta Memoria han sido determinados tomando como referente el año 2015, incrementará ese resultado positivo.

En consecuencia, se considera que la actuación prevista en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" no va a conllevar un gasto para la Hacienda Municipal del Ayuntamiento de Irun

superior a los ingresos que va a obtener asociados a ese mismo desarrollo, por lo que su ejecución tiene un impacto positivo en dichas arcas públicas.

5.2.- **Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.**

La estimación de los ingresos asociados a los nuevos desarrollos edificatorios previstos en el referido ámbito de dotación es la siguiente:

- .- Los ingresos vinculados a las nuevas viviendas proyectadas, -a partir de la media de 485,91 euros/año/vivienda, sin distinción del régimen de promoción y/o protección-, se estiman en la cuantía total de 21.380,04 euros/año.
- .- Los ingresos vinculados a los nuevos desarrollos destinados a actividades económicas (uso comercial de planta baja), se estiman en 1.500,00 euros/año.

Ello da un resultado conjunto estimado de 22.880,04 euros/año.

Complementariamente, dado que la estimación de todos esos ingresos está referenciada al año 2015, sin actualización alguna, ésta conllevará, sin más, el consiguiente incremento de los citados ingresos.

La estimación de los gastos asociados a los nuevos desarrollos edificatorios previstos en el referido ámbito de dotación es la siguiente:

- .- Los gastos vinculados a las nuevas viviendas proyectadas, -a partir de la media de 362,49 euros/año/vivienda, sin distinción del régimen de promoción y/o protección-, se estiman en la cuantía total de 15.949,56 euros/año.
- .- Dado que la totalidad de los gastos estimados se han repercutido en las unidades de vivienda, se ha de considerar que los ingresos asociados al uso comercial son netos.

En conclusión, el nuevo desarrollo previsto en el ámbito de dotación conlleva un balance positivo anual de 6.930,48 euros.

Dicho resultado positivo ha de considerarse incrementado asimismo por los ingresos no evaluados asociados al impuesto sobre actividades económicas y a las tasas de suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura, ocupación del dominio público, etc., referentes a los desarrollos terciarios. Asimismo, la consiguiente actualización anual de todos los ingresos estimados, en la medida en que en esta Memoria han sido determinados tomando como referente el año 2015, incrementará ese resultado positivo.

En consecuencia, se considera que la actuación prevista en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno no va a conllevar un gasto para la Hacienda Municipal del Ayuntamiento de Irun superior a los ingresos que va a obtener asociados a ese mismo desarrollo, por lo que su ejecución tiene un impacto positivo en dichas arcas públicas.

Irun, 20 de diciembre de 2016.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.
Geógrafa.