

25 ABR, 2018

ko

en las condiciones de  
estas de 11 de marzo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

Irun,  
Idazkaritza Eskubidutako  
Secretario

4 de mayo 2018



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

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**[MARZO – 2018]**

**EQUIPO REDACTOR**

Agustín Mitxelena Peláez  
Arquitecto

Iñaki Arregui Zufiria  
Abogado

Bego Andueza San Martín  
Geógrafa

Ayuntamiento de Irún Udala  
Aprobación definitiva Udalbatzak, behin betiko  
Ayto. Pleno, en sesión onetsia  
de 25 ARO 2018 ko

en las condiciones conie- bilkuran, akordioan

nidas en el acuerdo jasolako baldintzetan

Irún *20 Mayo 2018*  
  


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

[ MARZO – 2018 ]

en las condiciones con-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzean

4 de mayo 2018  
Irún, Idazkaririk eskuridetula  
Secretario



Equipo redactor:

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



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

4 de mayo 2018

Irun,  
Idazkaritza eskupretuta  
Secretario

## 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".

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

Irungo Udala  
Idazkaritza Eskuko Idazkaria  
Secretaria



**DOCUMENTO "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA"**



bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan  
Irungo Udala  
Irun, Mendizabal kalea, 10  
Secretario  
4 de mayo 2018

## 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 y/o reducir la formación de nuevos puntos negros en la ciudad.
  - 7.11.- Medidas para evitar o reducir los efectos negativos de las propuestas de revisión del Plan General de Ordenación Urbana.
  - 7.12.- Medidas relativas a las Servidumbres Aeronáuticas.
- 8.- Adecuación de la ordenación pormenorizada propuesta a la ordenación urbanística estructural.

25 ABR. 2018



- en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan  
Idazkariak est. ordetuta  
Secretario
- 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 dotacionales 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 Irún.
- "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 Publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de la Resolución de aprobación inicial de la presente "Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "Mendipe" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irún" [B.O.G. nº 92, de 16 de mayo de 2017].



bilkuran, akordioan jasotako baldintzetan  
en las condiciones contenidas en el acuerdo  
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 resolvió *"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 recogía 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."*

25 ABR. 2018

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

nidas en el acuerdo

jasotako baldintzetan

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 Irún, mediante las que se consensuaron las siguientes respuestas a las deficiencias encontradas:

- 1ª.- Respecto del incremento de edificabilidad comercial ordenada en la planta baja de la Parcela "RB-1", -consistente en 585,19 m<sup>2</sup>(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



25 ABR. 2018

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 m<sup>2</sup>(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.

- 2ª.- 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.
- 3ª.- 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.
- 4ª.- 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".
- 5ª.- 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 Iruñe, de 2015.
- 6ª.- 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 Iruñe para el uso de vivienda de promoción libre, a partir de los valores resultantes del Estudio de mercado efectuado en marzo de 2016.
- 7ª.- Se incorpora el Estudio de Impacto Acústico, con los correspondientes mapas de ruido y evaluaciones acústicas.
- 8ª.- 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.
- 9ª.- Se incorpora la autorización correspondiente a URA / Agencia Vasca del Agua para llevar a cabo la construcción de la nueva canalización.
- 10ª.- 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.
- 11ª.- 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.

25 ABR. 2018

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan

- 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.

A su vez, con fecha 26 de septiembre de 2016 tiene entrada en el Ayuntamiento de Irun el denominado "Informe sobre la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "MendiPE" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun (Gipuzkoa) (Exp.160230) (Aeropuerto de San Sebastián)", de la Dirección General de Aviación Civil, mediante el que se concluye que *"se informa favorablemente la "Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del área "MendiPE" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun" (Gipuzkoa), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren la cota de 50 metros sobre el nivel del mar"*.

En ese contexto, con fecha 20 de diciembre de 2016 se culminó la elaboración de un nuevo Documento para aprobación inicial, dando 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.

Presentado ante el Ayuntamiento de Irun con fecha 5 de enero de 2017, mediante Resolución de la Alcaldía-Presidencia nº 607, de fecha 18 de abril de 2017, se ha resuelto **"Aprobar inicialmente la Modificación del Plan Especial del ámbito 8.3.5 MendiPE, formulado por Turisbehobia S.A: con sujeción las condiciones que figuran en Anexo adjunto"**, sometiendo el expediente a información pública por plazo de 20 días. (Resolución publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 92, de 16 de mayo de 2017). El Anexo "VI" recoge la referida Resolución municipal.

El referido Anexo adjunto contiene las siguientes consideraciones:

1. *Deberá recogerse en el Documento para la aprobación definitiva, o bien el cumplimiento del estándar de las dotaciones locales o su compensación económica, tal y como posibilita el artículo 7.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.*
2. *Deberá recogerse la necesidad de tramitación de la Declaración de Calidad de Suelo.*
3. *Deberá rectificarse la normativa acogiendo las referencias al Decreto 584/1972, sobre Servidumbres Aeronáuticas, tal y como queda reflejado en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil.*
4. *Se incorporará la normativa sobre la Norma Foral de Carreteras y caminos de Gipuzkoa (Decreto Foral Normativo 1/2006).*
5. *Se incorporará la normativa referida en la Ley 1/2017 de Aguas, sobre el dominio público hidráulico.*
6. *Se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Agencia Vasca de Agua para llevar a cabo la construcción de la nueva canalización.*
7. *Se deberá incorporar un plano que refleje la afección de la inundación con las rásantes de la nueva ordenación para poder comparar con la cota alcanzable por la avenida de período de retorno de 500 años.*



25 ABR. 2018

8. El documento de aprobación definitiva deberá corregir la estimación de la superficie de aparcamiento público a efectos de cumplimiento de las dotaciones del Decreto de Estándares 123/2012, art. 6.1.b.
9. El documento de aprobación definitiva 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.
10. El Plan Especial deberá justificar que se adecua a las medidas de urbanismo inclusivo recogidas en el PGOU.
11. Deberá añadirse y recoger específicamente el Documento que la edificabilidad urbanística a ceder bien en parcela y/o su compensación económica, si procede esta última, corresponde al porcentaje (15%) de edificabilidad media ponderada de la actuación, (artículo 18 del RDL 7/2015, RF Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana)".

Durante el referido plazo de información pública únicamente se ha presentado un escrito por parte del promotor del Documento mediante el que se solicita determinadas aclaraciones respecto de algunas de las cuestiones recogidas en el acuerdo de aprobación inicial; escrito que ha sido retirado con fecha 21 de diciembre de 2017 y, en consecuencia, quedado sin efecto.

Al mismo tiempo, cabe referir que, con posterioridad a la aprobación inicial, por parte de las distintas Administraciones sectoriales se han emitido los siguientes informes:

- 1º.- "Informe a la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito 8.3.05 Mendipe de Irun", de 29 de mayo de 2017 del Jefe de la Unidad de Planificación y Explotación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que concluye que "Analizada la propuesta, no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias de este Departamento para su aprobación".
- 2º.- Informe de la Dirección de Gestión del Dominio Público de la Agencia Vasca del Agua (URA), de fecha 31 de mayo de 2017, con carácter desfavorable, mediante el que se concluye que "para poder informar favorablemente esta modificación del Plan Especial el Ayuntamiento de Irun deberá presentar:
  - Modificación de la solución de la regata Antontxipi. Estudio de alternativas para descubrir la regata.
  - Certificado del ente administrativo competencia en materia de abastecimiento y saneamiento (Txingudiko Zerbitzuak) que acredite la suficiencia de recursos de abastecimiento y de saneamiento suficientes para el desarrollo del ámbito".

Con fecha 27 de diciembre de 2017, y con el objeto de avanzar en la tramitación del mismo, se ha presentado un nuevo Documento de Modificación de Plan Especial para su aprobación definitiva.

Posteriormente, con fecha 28 de diciembre de 2017 ha tenido entrada en el Ayuntamiento de Irun, informe favorable emitido por la referida Agencia Vasca del Agua (URA), con sujeción a la siguiente condición:

"El promotor de las obras en dominio público hidráulico y zona de policía de la regata Antontxipi, debe solicitar la autorización de las mismas en la Agencia Vasca del Agua,



Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

25 ABR. 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

acompañando la documentación que cumplimente el contenido del apartado precedente de consideraciones".

Irún, 2018  
Idazkariak eskuduntetuta  
Secretario

En ese contexto, y tras el análisis del documento por parte de los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irún, con fecha 19 de enero de 2018, por la Alcaldía-Presidencia de ese Ayuntamiento se ha dictado la siguiente Resolución:

"1º.- Dar traslado a TURIS BEHOBIA S.L. del informe emitido por la Agencia Vasca del Agua en relación a la Modificación del Plan Especial del ámbito 8.3.05 MENDIPE.

*En consecuencia, y en relación al encauzamiento en cobertura de la regata Antxontxipi en su totalidad, deberá presentar una nueva ordenación cuyas edificaciones y cierres respeten el paso de servidumbre como mínimo de 5 m. respecto del borde del cauce y sobre la cobertura no deben existir cierres trasversales, debiendo darse continuidad a zona de servidumbre.*

2º.- Requerir a TURIS BEHOBIA S.L. para que subsane y corrija las observaciones realizadas a la Modificación del Plan Especial que figuran en los Anexos I, II y III de forma previa a la aprobación definitiva".

En ese contexto, se presenta ahora un nuevo Documento al objeto de dar debida respuesta a las condiciones y observaciones referidas.

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".



25 ABR. 2018

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

**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 Iruñea, 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 Área "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.
- Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

25 ABR 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas [B.O.E. nº 69, de 21 de marzo de 1972], modificado y/o complementado con posterioridad en sucesivas ocasiones, resaltando las siguientes:
  - Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifican el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y por el Real Decreto 2.591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de Aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
  - Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, y su modificación por la Ley 55/99, de 29 de diciembre, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
  - Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
  - Decreto 2.490/74, de 9 de agosto, que modifica el Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.
  - Real Decreto 1.541/2003, de 5 de diciembre, que modifica el Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.
  - Real Decreto 2.591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, modificado por el Real Decreto 1.189/2011, de 19 de agosto.
  - Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.
  - Real Decreto 2.057/2004, de 11 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia - San Sebastián.
  - Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
  - Orden FOM/2617/2006, de 13 de julio, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de Aguas, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Ley 4/2015, de 23 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.



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 607, de 18 de abril de 2016, mediante la que:

- 1º.- Se aprueba inicialmente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05 Mendipe, promovido por Turis Behobia, S.A., con sujeción a las condiciones que figuran en su Anexo adjunto.
- 2º.- Se somete el expediente a información pública por plazo de 20 días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico, y notificación individualizada.
- 3º.- Se remite el Plan Especial a la Agencia Vasca del Agua y al Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa al objeto de la emisión de los respectivos informes.
- 3º.- Se determina la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, licencias o autorizaciones en el ámbito del Plan por plazo de un año.

25 ABR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

Irún, 25 de abril de 2018  
Iñaki Arregui, Secretario

### 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 Irún 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).

Al mismo tiempo, y en atención al informe de la Agencia Vasca del Agua (URA), de 12 de diciembre de 2017, la ordenación se reajusta ligeramente al objeto de que las edificaciones y cierres respeten el paso de servidumbre, distanciándose 5 m. respecto del borde del cauce, y que sobre la cobertura no existan cierres transversales, garantizándose la continuidad de la zona de servidumbre.

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

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

25 ABR. 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

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".



25 ABR. 2018

bilikuran, akordioan

jasotako baldintzetan

#### 4.3.5.00 **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.



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

nidas en el acuerdo

jasotako baldintzetan

- A su vez, la definitiva validez y eficacia de las provisiones 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.



en las condiciones conteni-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

4 de Mayo 2019

## 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 m<sup>2</sup>; 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.

25 ABR. 2018



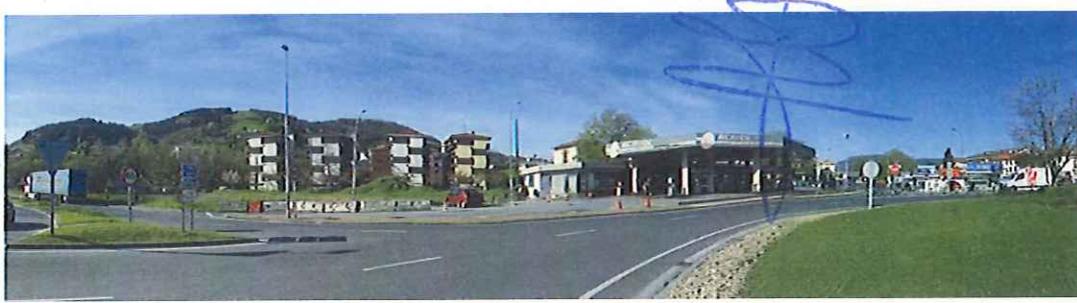
en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

**REPORTAJE FOTOGRAFICO DEL ÁMBITO**

Idazkariak eskuordetuta  
Secretario

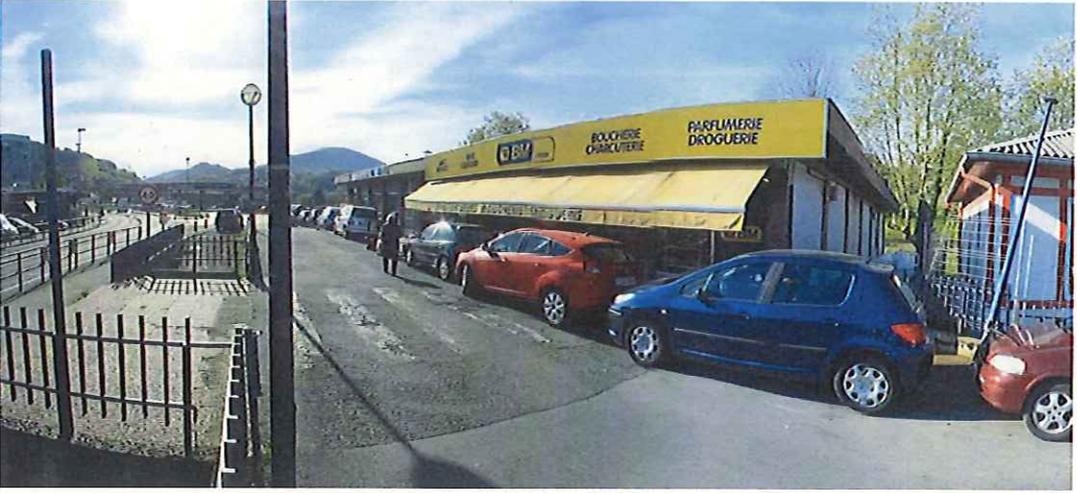
4 de mayo 2018





bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan  
2017



Agustín Mitxelena  
Arquitecto

Iñaki Arregui  
Abogado

Bego Andueza  
Geógrafa

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

25 APR. 2018



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasolako baldintze  
Irun, Idazkarik eskudatu  
Secretario

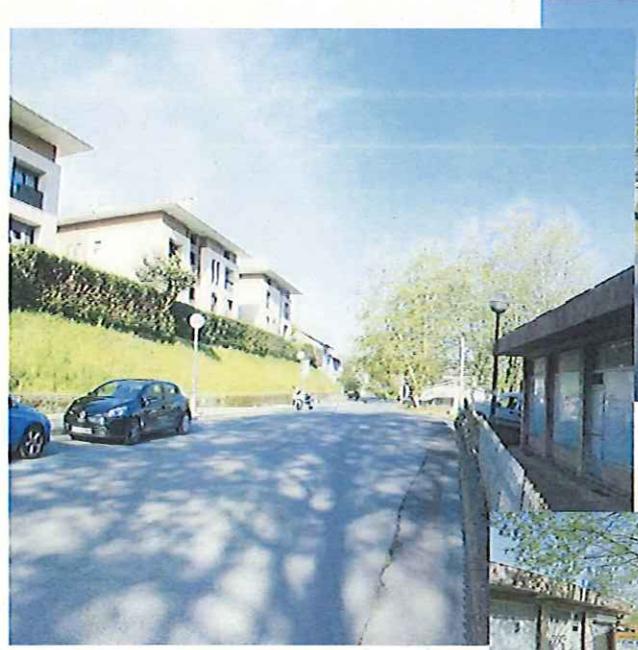
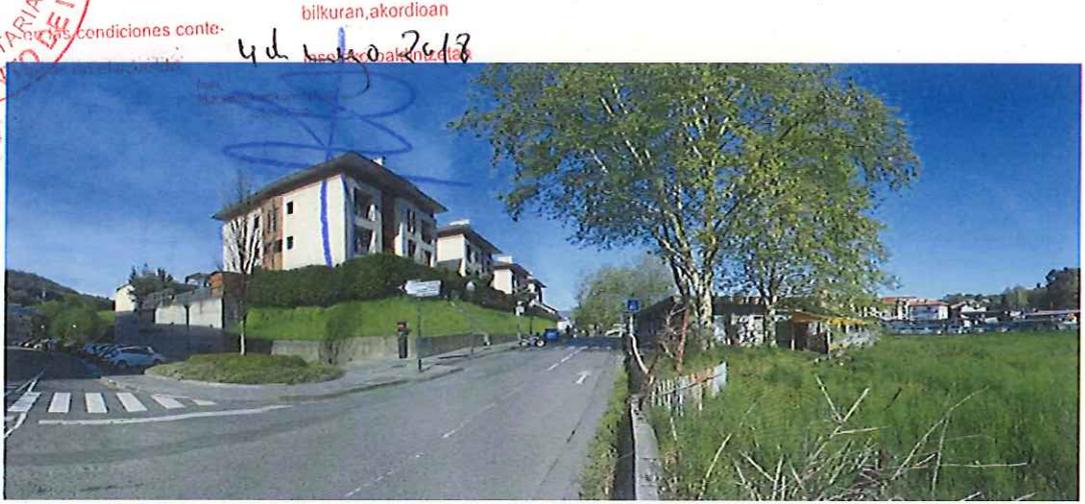




Aprobación definitiva  
Avtc. Pleno, en sesión  
de

Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 12 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



Agustín Mitxelena  
Arquitecto

Iñaki Arregui  
Abogado

Bego Andueza  
Geógrafa

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

25 ABR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el anexo

bilkuran, akordioan

4 de marzo de 2018



Agustín Mitxelena  
Arquitecto

Iñaki Arregui  
Abogado

Bego Andueza  
Geógrafa



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo...  
bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan  
Irún, 4 de mayo 2017

**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 Enderlaza 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 Enderlaza 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 Enderlaza, 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

25 ABR. 2018



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



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.

25 APR 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

La delimitación gráfica de las fincas recogida en el plano "I.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 [m²]
1	0099100	Juan Manterola Lizaso y M <sup>a</sup> 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 <sup>a</sup> 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 Irún	183,00
12	0099150	Ayuntamiento de Irún	343,00
13	---	"Turis Behobia, S.L." (antes Diputación Foral de Gipuzkoa)	477,00
<b>Subtotal superficie computable</b>			<b>16.349,00</b>
A	---	Ayuntamiento de Irún (Dominio y uso público)	1.557,00
<b>Subtotal superficie no computable</b>			<b>1.557,00</b>
<b>TOTAL</b>			<b>17.906,00</b>

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 "I.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 Iruñea, 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.

25 APR 2018



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan

\* **Determinaciones del régimen urbanístico estructural.** *4 de mayo 2018*

- 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.

25 ABR. 2018



- bilkuran akordioan
- Edificabilidad urbanística máxima PG 1999: 15.200,00 m<sup>2</sup>(t).
  - Edificabilidad usos autorizados no residenciales PG 1999: 3.004,18 m<sup>2</sup>(t).
  - Edificabilidad de uso residencial establecida PG 1999: 12.195,82 m<sup>2</sup>(t).
- Irun, 25 de Abril de 2018
- Secretario
- 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 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales: 3.004,18 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad residencial establecida nuevo PG: 14.682,82 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad residencial establecida PG 1999: 12.195,82 m<sup>2</sup>(t).
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial: 2.487,00 m<sup>2</sup>(t).

- Alojamientos dotacionales, 1,50 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup>(t).

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda estimada por el nuevo Plan General de 2015, en una superficie de 220,25 m<sup>2</sup>, calculada a partir de la edificabilidad residencial total establecida de 14.682,82 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>.

- 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.

25 ABR. 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

6.2.- Régimen urbanístico pormenorizado o de desarrollo.

jasotako baldintzetan

4 de mayo 2018  
Irun, Idazkarik eskudetula  
Secretaria

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 m<sup>2</sup> la superficie para zonas verdes y espacios libres, y en 540,53 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>(t), considerando 1.442,18 m<sup>2</sup>(t) de comercial existente, 1.260,04 m<sup>2</sup>(t) de comercial propuesto y 1.213,11 m<sup>2</sup>(t) de residencial propuesto. En esta parcela y bajo rasante se define una edificabilidad de 1.128,00 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t)-, frente a la edificabilidad bajo rasante de 1.528,24 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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.



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

2018

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 m<sup>2</sup>(t) en esa planta baja, lo que conlleva un incremento máximo de un techo construido de 585,19 m<sup>2</sup>(t), a añadir a los 1.442,18 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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

25 ABR 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

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 Excm. Diputación de Gipuzkoa, se da prioridad a la resolución de los accesos y salidas a la Estación de servicio, lo que necesariamente ha de primar en la futura reordenación de las edificaciones e instalaciones de servicio de la misma.

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 reemplazada 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.



bilkuran, akordioan  
inon, eta komertzialaren baldintzetan

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 a siete metros manteniendo la doble dirección de la calle Lastaola Postetxea.

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.

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.

25 ABR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo  
bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan  
4 de Mayo 2018

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

El vigente Plan Especial cumplimenta de forma integra 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 m<sup>2</sup>, 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;



condiciones conte- bilkuran, akordioan  
 y, por último, y de mayo 2019, 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.

25 ABR 2018



en las condiciones cont- bilkuran, akordioan

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.

La disposición de las edificaciones y cierres respeta el paso de servidumbre de 5 m. respecto del borde del cauce de la regata Antxontxipi (actualmente entubada), prohibiéndose la disposición de cierres transversales sobre su cobertura, al objeto de garantizar la continuidad de la zona de servidumbre de paso.



en las condiciones conte-  
nidas en el artículo 4.º de la Ley 20/19  
de 4 de mayo de 2018  
bilkuran, akordioan  
Lastaola Postetxea  
Irun, Idazkaritza eskudetuta  
Secretaria

**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.

25 ABR. 2018



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan

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 vivienda<sup>1</sup> asciende a 13.409,32 m<sup>2</sup>(t), lo que no agota la edificabilidad residencial máxima de 14.682,82 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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, 4.272,86 m<sup>2</sup>(t) de uso de vivienda, correspondiendo 2.968,44 m<sup>2</sup>(t) a treinta y dos (32) viviendas de promoción libre, 1304,42 m<sup>2</sup>(t) a doce (12) 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 9.824,77 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad urbanística destinada a uso de vivienda, de la cual, 6.670,43 m<sup>2</sup>(t) se corresponden con setenta y una (71) viviendas de promoción libre en la parcela "RB-2" y 3.154,34 m<sup>2</sup>(t) se corresponden con treinta y dos (32) 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 m<sup>2</sup>(t), con destino de aparcamiento u otros usos complementarios y/o auxiliares del residencial.

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



en las condiciones conle-

bilkuran, akordioan

nida en el akordio

jasetako balintzetan

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 m<sup>2</sup>(t) en una única planta de sótano para la parcela "RB-1", de los cuales 1.243,35 m<sup>2</sup>(t) corresponden a la superficie existente que se consolida, y 617,90 m<sup>2</sup>(t) son de nueva construcción.
- Por otro, en la parcela "RB-2" se dispone de un total de 4.095,00 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante en dos plantas, mientras que la parcela "RB-3" se ordena una edificabilidad de 1.062,00 m<sup>2</sup>(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.

25 APR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

4 de mayo 2018  
Irún, Idazkaria eskurordeketa  
Secretario

#### 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 m<sup>2</sup>(t), que sumada a los 1.442,18 m<sup>2</sup>(t) ya existentes consolidados, sin perjuicio de su reajuste, dan como resultado un total de 2.504,18 m<sup>2</sup>(t) de uso comercial, -sin incluir los 500,00 m<sup>2</sup>(t) reservados para la reordenación de la actual Estación de servicio de gasolinera-. Ello da un total de 3.004,18 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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".



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan

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 este la 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 posibilítase 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.



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan

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 m<sup>2</sup>, 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.

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

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

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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>, 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 "Mendiipe" como, incluso de su entorno próximo, carente de esta cualificación de espacios.



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo bilkuran, akordioan  
de Iruñea jasotako baldintzetan

La dotación proyectada asciende a una superficie total de 4.350,29 m<sup>2</sup>, lo que representa el 24,69% de la superficie total de la zona global residencial ordenada. Ello representa un estándar de 29,61 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>).

En el Anexo II de esta misma Memoria se procede al cálculo y justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos dotacionales 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 representan una superficie total de 681,05 m<sup>2</sup>, 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 dotacionales 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 3.669,24 m<sup>2</sup>.

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.

25 APR 2013



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan  
4 de mayo 2013  
Ir. Idazkaririk eskututaketa  
Secretario

**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 lo largo de todo el frente de la misma al Ámbito "Mendipe".

Se ha modificado así, respecto a la solución viaria contenida en el Plan Especial vigente, el trazado viario conforme a las directrices dictadas por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Irún, consensuado con los servicios técnicos del Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, pendiente del informe correspondiente.

La nueva propuesta habilita así, dentro del ámbito territorial "Mendipe (8.3.05)", la sección suficiente para habilitar tráfico en las dos direcciones, a lo largo de la totalidad de la calle Lastaola Postetxea, en todo su frente al Ámbito "Mendipe", incorporando el espacio antes reservado para el aparcamiento en línea a la zona de rodadura, lo que posibilita una mejor regularización de los tráficos rodados en el entorno.

Respecto del segundo, se han estudiado con profundidad los accesos, de entrada y salida, desde la Avenida de Enderlaza 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 gasolindegi inguruan / Informe sobre la situación del tráfico en el entorno de la estación de servicio de Behobia". Dicho informe, aportado al Ayuntamiento de Irún, 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 propuesta de los servicios técnicos municipales mejora la solución viaria definitiva, al posibilitar el doble sentido a lo largo de toda la calle Lastaola Postetxea, al tiempo que reduce ostensiblemente las diferencias entre las soluciones provisional y definitiva.

Así, la solución provisional posibilita la salida de la calle Lastaola Postetxea hacia la glorieta de conexión con la Avenida de Endarlaza (en el entorno de "Zaisa III"), mediante un giro a izquierda, que habilita la conexión directa con aquella glorieta; mientras que en la solución definitiva no se permite ese giro a izquierda en la salida de "Zaisa III", debiéndose girar a derechas hasta el encuentro de la siguiente rotonda donde puede retornarse en dirección "Zaisa III".

Se genera así un anillo circulatorio que permite el acceso rodado, en ambas direcciones, a la zona alta de Mendipe. Esas soluciones viarias, provisional y definitiva, quedan recogidas en los planos "II.6.1" y "II.6.2" del Documento "2. Planos de Información y Ordenación pormenorizada" de este Proyecto.

Respecto de la dotación de aparcamientos, se ordenan, por un lado, del orden de unas 15 plazas en superficie 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 221 plazas de aparcamiento, que referidas al total de la superficie edificable sobre rasante -17.687,00 m<sup>2</sup>(t)-, proporcionan un estándar dotacional de 1,25 plaza/100 m<sup>2</sup>(t).

Todas ellas 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 m<sup>2</sup>(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 x 13.409,32 m<sup>2</sup>(t) / 25 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t) + 1,0 plaza/100 m<sup>2</sup>(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

25 APR 2018



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
*U de Mayo 2018*  
Irún, Ugaibatzak eskutik, udala  
Secretaria

general de implantación de los usos autorizados en parcelas de uso residencial de sus Normas Urbanísticas Generales<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>(t).

Dotación mínima = 500,00 m<sup>2</sup>(t) x 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>(t) = 5 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 Enderlaza 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 dos (2,00) metros de sección. 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.

En todo caso, la disposición de las edificaciones y cierres, al objeto de respetar la servidumbre de paso de 5 m. respecto del borde de su cauce, se disponen a esa distancia

<sup>2</sup> "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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t), computándose a tal efecto la totalidad de las superficies afectadas, incluyendo los espacios destinados a usos auxiliares de los principales".



bilkuran, akordioan  
erabakitzen diren baldintzen arteko

minima de la canalización, prohibiéndose la ejecución de cierres transversales sobre su cobertura, garantizándose así la continuidad del paso de servidumbre.

- 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

25 ABR 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

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.



en las condiciones conta-  
nidas en

bilkuran, akordioan

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 Endarlaza.

**7.10.- Medidas de seguridad al objeto de evitar y/o reducir la formación de nuevos puntos negros en la ciudad.**

En respuesta a las condiciones impuestas en las Resoluciones de la Alcaldía-Presidencia nº 1.013 y 607, de fechas 5 de julio de 2016 y 18 de abril de 2017, respectivamente, se atienden las recomendaciones recogidas en el denominado "Mapa de la ciudad prohibida de Iruñea".

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 y relación pública.

A esos efectos cabe señalar que las problemáticas detectadas en la elaboración del "Mapa de la ciudad prohibida en Iruñea" directamente vinculadas con la sensación de inseguridad ciudadana, -inexistencia de bajos comerciales, existencia de recovecos o escondites en el entorno inmediato, formación de campos de visión limitados, dificultad para oír y ser oídos, insuficiente iluminación nocturna, existencia de lugares con escasa urbanización y de zonas con aspecto de abandono y existencia de una vegetación con mantenimiento insuficiente-, en buena parte presentes en la actual situación del Ámbito, quedan totalmente eliminadas con la ejecución de la propuesta urbanística contenida en el presente Documento.

A ese respecto, 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.



25 ABR 2018

en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

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.

**7.11.- Medidas para evitar o reducir los efectos negativos de las propuestas de revisión del Plan General de Ordenación Urbana.**

De conformidad con el Informe de Sostenibilidad Ambiental (Documento "F") del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, el planeamiento pormenorizado debe desarrollar las medidas oportunas planteadas en aquél respecto de los posibles impactos ambientales identificados y caracterizados en el mismo, que tienen la posibilidad de ser aminorados o corregidos.

Dichas medidas son las siguientes:

**A.- Afección a zonas ambientalmente sensibles.**

No se produce ocupación alguna de zonas ambientalmente sensibles por lo que no son necesarias medidas correctoras a ese respecto.

**B.- Afección a recursos naturalísticos.**

**B.1.- Afección a cauces fluviales.**

La propuesta de ordenación pormenorizada contenida en la presente Modificación del Plan Especial en nada afecta respecto de la afección de la regata entubada que, de forma soterrada, atraviesa el ámbito de Sur a Norte, contenida en la ordenación vigente y aprobada, con informe favorable de la Agencia Vasca del Agua (URA). Es decir, no se modifica la propuesta de intervención contenida en la ordenación pormenorizada urbanística vigente.

Se ha de señalar que dicha regata, actualmente entubada, no consta en la relación de las regatas existentes en el término municipal que se ven afectadas por propuestas de desarrollo urbanístico, reflejada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

En todo caso, se trata de un cauce menor, ya totalmente entubado dentro del ámbito de "Mendipe", que no conlleva agua más que en determinadas épocas del año, y que debido a su reducida escorrentía, puede constituir en muchos momentos del año un lugar de suciedad e insalubridad.

La ordenación vigente ha dado lógica respuesta al reducido tramo de dicha regata que atraviesa el ámbito, que viene entubada desde el colindante "Mendipe Auzoa" y que continúa de igual forma, cruzando por debajo de la actual carretera provincial a Endarlatza.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización recogerá las medidas oportunas para que en fase de ejecución de las obras, se adopte un especial cuidado en evitar la caída de escombros o cualquier otro material al cauce, proponiéndose la retirada inmediata de los mismos si ello sucediera.



... las condiciones conte-  
... bilkuran, akordioan  
... jasoako baldintzetan  
B.2.- Afección al Dominio Público Marítimo Terrestre. 2019

La propuesta de ordenación contenida en el presente Documento no interfiere con el Dominio Público Marítimo Terrestre, por lo que no es necesario el establecimiento de medida alguna a ese respecto.

B.3.- Afección a la vegetación y a los hábitats de interés comunitario.

No se ha identificado en el ámbito posible vegetación de interés, así como ningún hábitat declarado de interés comunitario, por lo que no son necesarias medidas correctoras a ese respecto.

En todo caso en el Proyecto de Urbanización se primará la plantación de arbolado y vegetación autóctona.

B.4.- Afección a fauna de interés.

No se ha identificado la existencia de especies catalogadas amenazadas que puedan resultar afectadas por las propuestas contenidas en la presente Modificación, por lo que no son necesarias medidas correctoras a ese respecto.

B.5.- Afección a la conectividad ecológica.

La propuesta urbanística contenida en la presente Modificación de Plan Especial no conlleva afección alguna a la conectividad ecológica, por lo que no son necesarias medidas correctoras a ese respecto.

C.- Afección al recurso suelo (artificialización).

La propuesta urbanística contenida en la presente Modificación de Plan Especial no conlleva incremento alguno en cuanto la artificialización del suelo respecto de la ordenación urbanística pormenorizada vigente.

Se trata de una propuesta en suelo urbano que ya cuenta con ordenación pormenorizada en vigor.

En todo caso, y si bien no existen suelos de especial valor, el Proyecto de Urbanización estudiará la oportunidad de la utilización de materiales permeables en viarios, estacionamientos y espacios públicos, al tiempo que propondrá la retirada selectiva de la capa de tierra vegetal susceptible de reutilización, de forma progresiva de acuerdo al avance de ejecución de las obras. Dichas tierras se ubicarán en los jardines y espacios públicos y/o privados destinados a la plantación del arbolado necesario como dotación.

D.- Afección a los recursos estético-culturales.

D.1.- Afección al paisaje.

No se identifica el ámbito como una zona de fragilidad visual. Es más, nos encontramos ante un paisaje urbano degradado que la ordenación vigente y propuesta recualifica para su destino urbano, mejorando de forma ostensible la percepción paisajística de la población respecto de la actual situación degradante que caracteriza al ámbito.

25 APR. 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, kordioan

La plantación de arbolado, a modo de separación entre la zona residencial y estancial pública y la actividad terciaria de estación de servicio contribuirá a mejorar las formas y texturas urbanas, mediante su adecuación paisajística a modo de recubrimiento y apantallamiento vegetal.

#### D.2.- Afección al Patrimonio.

Ninguna de las actuaciones propuestas mediante la presente Modificación conlleva la eliminación de ningún elemento puntual incluido en el patrimonio arquitectónico y/o arqueológico. Es más la propuesta de ordenación sobre la parcela residencial "RB-1" posibilita la intervención en la edificación terciaria de planta baja actualmente existente sobre la misma, de forma que se mejore la calidad de dicha edificación, bien mediante su sustitución, bien mediante su ampliación.

#### E.- Afección por generación de residuos y contaminación.

##### E.1.- Balance de tierras.

La propuesta contenida en la presente Modificación no conlleva afección alguna respecto del balance de tierras derivado de la ejecución del planeamiento pormenorizado vigente. En todo caso, cabe señalar que tanto dicho planeamiento como el Proyecto de Urbanización vigentes han diseñado las plataformas y los movimientos de tierras, maximizando al máximo el equilibrio en el balance de tierras, evitando la generación de sobrantes y la necesidad de préstamos.

El Proyecto de urbanización cuantificará y caracterizará el volumen de tierras requerido por la ejecución de las previsiones urbanísticas propuestas.

##### E.2.- Generación de residuos.

El tratamiento y gestión de residuos se realizará conforme a la legislación vigente en la materia. Así, los diferentes residuos generados durante las obras se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados*, y normativas específicas, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado.

En la fase de obra se adoptarán medidas preventivas, a fin de reducir la producción de residuos y minimizar el riesgo de los mismos, mediante la aplicación de criterios de reducción, reutilización y reciclaje.

El Proyecto de Urbanización establecerá dichos criterios, priorizando el uso de materiales reutilizables, retornables y/o reciclables.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo dispuesto en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*.

En caso de detectarse la presencia de residuos que contengan amianto, los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo dispuesto en el *Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, para la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto*. Asimismo, las operaciones de manipulación para su gestión de los residuos que contengan amianto, se realizarán de acuerdo a las exigencias establecidas en el *Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las*



an las condiciones conte... bilkuran, akordioan  
 disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de  
 exposición al amianto

Los residuos con destino a vertedero se gestionarán, además, de acuerdo con el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

#### E.3.- Contaminación atmosférica.

Con carácter general, las obras se realizarán con el cuidado suficiente para minimizar la emisión de partículas en suspensión a la atmósfera.

A ese respecto el Proyecto de Urbanización establecerá las medidas específicas a adoptar, tanto en fase de obras como en fase de explotación, tales como:

- Se propondrán riegos periódicos de las zonas por las que transiten los camiones y la maquinaria de obra. La frecuencia de dichos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra.
- Durante la fase de obra se llevará un control estricto de las labores de limpieza al paso de vehículos, tanto en el entorno afectado por las obras como en las áreas de acceso a éstas.
- El traslado y transporte de los materiales de excavación se realizará en condiciones de humedad óptima, con vehículos dotados de dispositivos de cubrición de carga, con objeto de limitar la dispersión de lodos y/o partículas.
- Los materiales pulverulentos que se almacenen en el ámbito para usos posteriores (cemento, tierra de relleno, etc.) deberán estar debidamente ensacados o disponer de medidas de almacenamiento adecuado, al objeto de evitar su levantamiento por el viento durante las operaciones de carga, descarga o almacenamiento.

#### E.4.- Contaminación de las aguas.

Con carácter general, las obras se realizarán con el cuidado suficiente para minimizar la afección a la calidad de las aguas por aporte de sólidos en suspensión o de otras sustancias contaminantes.

Si bien el ámbito no se encuentra entre los identificados por el Informe de Sostenibilidad Ambiental en los que se establecen medidas concretas, cabe señalar que tanto para la fase de obras como de explotación se adoptarán las medidas oportunas para la recogida de vertidos accidentales a la regata existente.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización establecerá las medidas específicas necesarias, incorporando redes separativas, garantizando la recogida de vertidos de aguas residuales urbanas y su enganche a la red de saneamiento general.

#### F.- Afección sobre el agua como recurso natural.

El Proyecto de Urbanización y los proyectos de edificación garantizarán la adopción de medidas para el máximo ahorro y eficiencia en el uso del agua tanto durante las obras como durante la posterior explotación de la urbanización y las edificaciones.

25 APR 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

Para ello, el referido proyecto de Urbanización incluirá en sus determinaciones la necesidad de que los espacios libres y ajardinados se diseñen con el mínimo consumo de agua de riego y mantenimiento.

#### G.-Afección sobre el medio ambiente urbano.

##### G.1.- Contaminación acústica y generación de vibraciones.

El Proyecto de Urbanización y los proyectos de edificación establecerán la adopción de las medidas para minimizar el ruido y vibraciones, así como el empleo de maquinaria que cumpla con los requerimientos legalmente establecidos, etc..

En la ordenación se ha considerado la disposición de los usos más sensibles (equipacionales, residenciales y espacios libres) de forma lo más alejada posible de la carretera provincial, disponiendo, a modo de apantallamiento acústico, la parcela terciaria de Estación de servicio y ordenando la disposición de arbolado entre ambas zonas.

Los proyectos de edificación atenderán al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica legalmente previstos.

##### G.2.- Tráfico motorizado.

El Proyecto de Urbanización adoptará las medidas necesarias para minimizar las molestias durante la realización de las obras en materias como desvíos provisionales, avisos a la población, señalización suficiente, calidad del firme en el vial provisional, etc..

##### G.3.- Movilidad intermodal.

Dada las actuales condiciones de movilidad pública en el entorno, no resulta necesaria la adopción de medidas a este respecto.

#### H.-Afección sobre el medio socioeconómico.

##### H.1.- Pérdida de la productividad agraria.

No existen en el ámbito explotaciones agropecuarias estratégicas ni de otro tipo, por lo que no resulta necesario prever su traslado.

La actuación urbanística prevista se desarrolla en suelo urbano, en el que no se dan las condiciones para la definición de suelos de alto valor estratégico.

##### H.2.- Desalojos.

En la actualidad no existen en el ámbito ocupantes de viviendas que requieran su desalojo y realojo.

Respecto de las afecciones a las actividades económicas actualmente implantadas, tanto en la parcela de la Estación de servicio de hidrocarburos como en la edificación existente en la ordenada parcela "RB-1", la definición de sus correspondientes proyectos de edificación y urbanización complementaria preverán su ejecución de manera que se produzca la menor injerencia en el normal desarrollo de las actividades económicas en ellas implantadas mientras se ejecutan las obras necesarias para la ejecución y puesta en funcionamiento de sus nuevas edificaciones e instalaciones, para lo cual se podrá proceder



a la concesión de las licencias de obra o edificación parciales, que lo posibiliten, sobre todo en lo que a la parcela "I" se refiere.

I.- Afección sobre los riesgos ambientales.

I.1.- Riesgos geotécnicos.

El Proyecto de Urbanización incorporará el correspondiente estudio geotécnico, debiendo realizarse la ejecución de las obras conforme a las recomendaciones de dicho estudio.

El Proyecto de Urbanización estudiará la posibilidad de empleo de técnicas de bioingeniería, potenciando la realización de revegetaciones de las superficies desnudas de la forma más rápida posible.

I.2.- Inundabilidad.

La Modificación del Plan Especial incorpora un plano que refleja la afección de la inundación con las rasantes de la ordenación vigente, que no se modifican, al objeto de posibilitar su comparación con la situación actual.

La ordenación vigente ya se ha planteado desde la premisa de minimizar el riesgo de inundación de los edificios previstos; cuestión que ahora se respeta y consolida. En ningún caso, dicha ordenación y sus propuestas viarias empeoran la inundabilidad de terceros.

I.3.- Suelos potencialmente contaminados.

Las parcelas incluidas en el inventario de suelos potencialmente contaminados han de obtener la declaración de calidad del suelo conforme a lo establecido en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Para ello, se realizarán los estudios, proyectos y/o actuaciones que resulten necesarios. Durante la ejecución de las obras se garantizará que se llevan a cabo las medidas que se desprendan de dichos documentos.

Asimismo, si durante la ejecución de las obras de urbanización se encuentran suelos contaminados no identificados de forma previa, se estará a lo dispuesto en la referida legislación.

I.4.- Riesgos tecnológicos.

Corresponde al Ayuntamiento de Irun la realización y/o actualización del plan de emergencias municipal en las vías de riesgo por transporte de mercancías peligrosas.

J.- Otras medidas complementarias.

Asimismo, tanto el Proyecto de Urbanización como los posteriores proyectos de obras de edificación deberán incorporar las medidas oportunas en materia de limitación de la contaminación lumínica y la eficiencia energética de los edificios (aislamientos, orientación, ventilaciones, distribución interior, ...), mediante la obtención de las correspondientes certificaciones medioambientales y distintivos de garantía de calidad.

25 ABR 2018



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan

7.12.- Medidas relativas a las Servidumbres Aeronáuticas.

jasotako baldintzetan  
4 de mayo 2018  
Idazkarik eskudunak  
Secretaria

En respuesta al trámite legalmente previsto, con fecha 26 de septiembre de 2016 tiene entrada en el Ayuntamiento de Irun el denominado "Informe sobre la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "MendiPE" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun (Gipuzkoa) (Exp.160230) (Aeropuerto de San Sebastián)", de la Dirección General de Aviación Civil, mediante el que se concluye que "se informa favorablemente la "Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del área "MendiPE" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun" (Gipuzkoa), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren la cota de 50 metros sobre el nivel del mar".

Las condiciones impuestas en el referido informe, de carácter preceptivo y vinculante, son las siguientes:

A.- Consideraciones generales.

La totalidad del Ámbito se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián.

En particular, el ámbito de ordenación de la Modificación se encuentra principalmente afectado por la Servidumbre Horizontal Interna, entre otras.

Teniendo en cuenta que las cotas del terreno en el ámbito se encuentran aproximadamente por debajo de 10 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran a partir de 50 metros, ambas sobre el nivel del mar, y que la altura máxima de las mayores construcciones propuestas es de 6 plantas (PB + 4 + A9, hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (tales como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

B.- Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas en el planeamiento.

En el artículo 22 de las Normas Urbanísticas de Desarrollo de la presente Modificación de Plan Especial queda regulado el cumplimiento de las referidas servidumbres aeronáuticas.

En todo caso, se ha de señalar que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, -incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a lo dispuesto den los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.



8.1. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de superficie; y, por otro, el Sistema General Viario (V), de 289,16 m<sup>2</sup> de superficie.

25 ABR. 2018



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasoetako baldintzetan

Esa pequeña superficie calificada de sistema general viario se vincula a la futura boulevardización y regularización de la actual Avenida de Endarlaza 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 m<sup>2</sup>(t), se añade un incremento de edificabilidad sobre rasante de uso residencial de 2.487,00 m<sup>2</sup>(t); lo que da como resultado una edificabilidad urbanística sobre rasante total de 17.687,00 m<sup>2</sup>(t).

De dicha edificabilidad urbanística definida en la ordenación estructural, no se procede a la concreta ordenación de 585,19 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 <sup>2</sup> (t).
	- vivienda de protección oficial:	3.052,24 m <sup>2</sup> (t).
	- Total uso residencial:	10.922,32 m <sup>2</sup> (t).
.- Usos no residenciales:	- comercial:	- existente: 1.442,18 m <sup>2</sup> (t).
		- nuevo: 1.062,00 m <sup>2</sup> (t).
		- Total comercial: 2.504,18 m <sup>2</sup> (t).
	- terciario gasolinera:	- existente: 210,00 m <sup>2</sup> (t).
		- nuevo: 290,00 m <sup>2</sup> (t).
		- Total terciario: 500,00 m <sup>2</sup> (t).
	- Total usos no residenciales:	3.004,18 m <sup>2</sup> (t).
- Total edificabilidad:		13.926,50 m <sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>(t), y se distribuye de la siguiente manera entre las tres parcelas residenciales ordenadas:

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



bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan  
4 de mayo 2017

\* Edificabilidad derivada del Plan General de 2015.

- Uso residencial: - vivienda promoción libre: 1.295,64 m<sup>2</sup>(t).
- vivienda protección oficial de régimen general: 595,68 m<sup>2</sup>(t).
- vivienda protección oficial de régimen tasado: 595,68 m<sup>2</sup>(t).
- Total uso residencial: 2.487,00 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial-, a la que se incorpora el incremento de 2.487,00 m<sup>2</sup>(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 <sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t). La concreción de su materialización corresponderá al Estudio de Detalle y/o al preceptivo proyecto de edificación de dicha parcela.

25 ABR. 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

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

USO	PARCELA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m <sup>2</sup> (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
<b>TOTAL</b>		<b>2.685,53</b>	<b>4.520,42</b>	<b>7.205,95</b>

**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 m<sup>2</sup>(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 <sup>2</sup> (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
<b>TOTAL</b>		<b>5.157,00</b>	<b>11.068,80</b>	<b>16.225,80</b>

A dicha edificabilidad se ha de añadir una superficie de 317,97 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t) para los posibles vuelos en la parcela "RB-2" y 102,10 m<sup>2</sup>(t) para los posibles vuelos en la parcela "RB-3".

Esa misma edificabilidad expresada por los distintos usos ordenados es:



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan

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

#### 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 m<sup>2</sup>(t)-, un total de 3.052,24 m<sup>2</sup>(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 "Mendizpe" (8.3.05), ordenando en la parcela "RB-3" una edificabilidad residencial de 3.052,24 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t). De dicho total, 595,68 m<sup>2</sup>(t) se ordenan con destino a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general, y otros 595,68 m<sup>2</sup>(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.

25 ABR. 2018



bilkuran, akordioan jasotako baldintzetan  
9. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO "MENDIPE 8.3.05".  
4 de mayo 2018

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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".

25 APR 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

4 de mayo 2018



## 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 m<sup>2</sup>**.

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 Endarlaza;
- 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.

En todo caso, y en respuesta a las consideraciones efectuadas por los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun, el Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar recogerá las obras de urbanización del conjunto



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan

ordenado en el rea "Mendipe" (8.3.05), incluyendo, por tanto, los suelos públicos ordenados ubicados en el ámbito de Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y su entorno.

- 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 m<sup>2</sup>**.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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

25 APR. 2018



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan

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 Irún, 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".

La ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada propuesta requiere la tramitación de la Declaración de Calidad de suelo, conforme a lo establecido en la vigente legislación aplicable.



### 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.

Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

irun

Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

ko

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

Irun,  
Idazkaritza eskurordututa  
Secretaria

4 de mayo 2018

25 ABR. 2010

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akorduan

Jasotako baldintzen

4 de mayo 2012



## 12.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Área "Mendipe 8.3.05" forma parte de la trama urbana de la ciudad de Irún, 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 Irún; 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 Irún 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 m<sup>2</sup>(t) de uso comercial (incluidos los 1.442,18 m<sup>2</sup>(t) existentes que se



en las dotaciones conte- bilkuran, akordioan

consolidan) y otros 500,00 m<sup>2</sup> (1) 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, 5 de marzo de 2018.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez. Iñaki Arregui Zufiria. Begoña Andueza San Martín.  
Arquitecto. Abogado. Geógrafa.

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

Irun,  
Idazkaririk est. ordezkaria  
Secretario

4 de mayo 2018



ANEXO "1"

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



## 1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES Y ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

- \* Superficie del ámbito "MENDIPE" (8.3.05): 17.906,00 m<sup>2</sup>.
- \* Zonificación global:
- A. Zona de uso RESIDENCIAL (R): 17.616,84 m<sup>2</sup>.
- .- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie [m <sup>2</sup> ]
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
	<b>Total RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE (RB)</b>	<b>4.803,87</b>
TG	Parcela terciaria de gasolinera	5.671,15
	<b>Total TERCIARIO DE GASOLINERAS (TG)</b>	<b>5.671,15</b>
E	Parcela de equipamientos y servicios	170,18
ED	Parcela de equipamiento deportivo público	1.335,00
	<b>Total EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (E)</b>	<b>1.505,18</b>
LJ	Jardines Urbanos	681,05
LL	Espacios Libres Peatonales	3.669,24
	<b>Total ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (L)</b>	<b>4.350,29</b>
VD	Viario Urbano Local	1.286,35
	<b>Total COMUNICACIONES (V)</b>	<b>1.286,35</b>
	<b>Total ZONA GLOBAL RESIDENCIAL (R)</b>	<b>17.616,84</b>

- B. Sistema general de comunicaciones VIARIO (V): 289,16 m<sup>2</sup>.

.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

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

25 ABR. 2018



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

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE [m <sup>2</sup> (t)]		
		CONSOLIDADA	NUEVA	TOTAL
RB-1	Comercial	1.442,18	--	1.442,18
	Residencial	--	4.272,86	4.272,86
RB-2	Comercial	--	1.062,00	1.062,00
	Residencial	--	6.670,43	6.670,43
RB-3	Residencial	--	3.154,34	3.154,34
TG	Terciario	--	500,00	500,00
<b>TOTAL</b>		<b>1.442,18</b>	<b>15.659,63</b>	<b>17.101,81</b>

USO	PARCELA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE [m <sup>2</sup> (t)]		
		CONSOLIDADA	NUEVA	TOTAL
Residencial	RB-1	--	4.272,86	4.272,86
	RB-2	--	6.670,43	6.670,43
	RB-3	--	3.154,34	3.154,34
	<b>Total Residencial</b>	--	<b>14.097,63</b>	<b>14.097,63</b>
Comercial	RB-1	1.442,18	--	1.442,18
	RB-2	--	1.062,00	1.062,00
	<b>Total Comercial</b>	<b>1.442,18</b>	<b>1.062,00</b>	<b>2.504,18</b>
Terciario (Gasolinera)	TG	--	500,00	500,00
	<b>Total Terciario (Gas.)</b>	--	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.442,18</b>	<b>15.659,63</b>	<b>17.101,81</b>

PARCELA	RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS			
	Promoción Libre		Protección Oficial	
	Edificabilidad urbanística residencial [m <sup>2</sup> (t)]	Nº Viviendas [orientativo]	Edificabilidad urbanística residencial [m <sup>2</sup> (t)]	Nº Viviendas [orientativo]
RB-1	2.968,44	32	1.304,42	12
RB-2	6.670,43	71	--	--
RB-3	--	--	3.154,34	32
<b>TOTAL</b>	<b>9.638,87</b>	<b>103</b>	<b>4.458,76</b>	<b>44</b>



25 ABR. 2018

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

\* Parcela "RB-1"

PARCELA "RB-1".		Superficie de parcela:			2.027,37 m <sup>2</sup> .
- Superficie ocupada en planta sobre rasante:					2.027,37 m <sup>2</sup> .
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m <sup>2</sup> (t)]			
		Existente consolidada <sup>3</sup>	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	--	4.272,86	4.272,86	
Total	Bajo rasante:	1.243,35	617,90	1.861,25	
	Sobre rasante:	1.442,18	3.902,52	5.715,04	

Asimismo, se ordena, en concepto de edificabilidad física o bruta (no urbanística), un máximo de 585,19 m<sup>2</sup>(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 <sup>2</sup> (t)]	Nº de viviendas [orientativo]
Promoción libre	3.081,50	32
Protección oficial de régimen general	595,68	6
Protección oficial de régimen tasado autonómico	595,68	6
Total	4.272,86	44

<sup>3</sup> 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.

25 ABR. 2018



\* Parcela "RB-2".

en las condiciones coite-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

4 de mayo 2018

Irun, Idazkaria eskuratu da

PARCELA "RB-2".		Superficie de parcela:	2.146,50 m <sup>2</sup> .	
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:				1.593,00 m <sup>2</sup> .
.- Superficie con servidumbre de uso público sobre rasante:				326,90 m <sup>2</sup> .
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m <sup>2</sup> (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	--	5.136,32	5.136,32
Planta bajo cubierta	Residencial	--	1.003,11	1.003,11
Total		4.095,00	7.732,43	11.827,43

Número orientativo de viviendas: 71 unidades.

Dotación de aparcamientos: 123 plazas.

Régimen de promoción: Libre.



las condiciones conte-  
nidas en el

bilkuran, akordioan

Parcela "RB-3" jasotako baldintzetan  
4 de mayo 2018  
Merkatarik eskudetuta  
Secretario

PARCELA "RB-3".		Superficie de parcela:			630,00 m <sup>2</sup> .
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:					531,00 m <sup>2</sup> .
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m <sup>2</sup> (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	--	2.288,97	2.288,97	
Planta bajo cubierta	Residencial	--	334,37	334,37	
Total		1.062,00	3.154,34	4.216,34	

Número orientativo de viviendas: 32 unidades.

Dotación de aparcamientos: 32 plazas.

Régimen de promoción: Protección oficial.

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

25 APR 2018



\* Parcela "TG".

en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintze

4 de mayo 2018  
Irun Itzaskaria eskudatuta  
Secretario

PARCELA "TG".		Superficie de parcela:		5.671,15 m².
.- Superficie máxima ocupada en planta sobre rasante:				500,00 m².
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m²(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).



Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión

Ayuntamiento de Irún

Udalbatzak, behin betiko

onetsia

25 ABR. 2018

ko

bilkuran, akordioan  
bilaketa baldintzetan  
irun, idazkariek eskuordetuta

bilkuran, akordioan

bilaketa baldintzetan

4 de mayo 2018

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]

25 ABR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasolako baldintzetan

Irun, Idazkariak, Esturoldekoa  
Secretaria

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 las Resoluciones de la Alcaldía-Presidencia, nº 1.013 y 607, de fechas 5 de julio de 2016 y 18 de abril de 2017, que en sus Anexos señalan expresamente, entre otras determinaciones las siguientes:

- "5. La aplicación del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, debe aplicarse en su integridad a los dos tipos de actuación.
- 1. Deberá recogerse en el Documento para la aprobación definitiva, o bien el cumplimiento del estándar de las dotaciones locales o su compensación económica, tal y como posibilita el artículo 7.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.
- 8. El documento de aprobación definitiva deberá corregir la estimación de la superficie de aparcamiento público a efectos de cumplimiento de las dotaciones del decreto de Estándares 123/2012, art. 6.1.b".

Así, 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.



en las condiciones cente-

bitkuran, akordioan

Se procede a continuación a la determinación de los distintos estándares mínimos para la reserva de terrenos destinados a las dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, y a su correspondiente cuantificación económica en caso de incumplimiento, respecto de cada una de las Actuaciones identificadas en la presente Modificación:

**A.- Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".**

**A.1.- 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 actuación integrada, de uso predominantemente residencial.**

**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 3.290,30 m<sup>2</sup> 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

25 ARR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuraren akordioan

jasotako akturazetan

del estándar de otras dotaciones públicas locales puede efectuarse conforme a una de las siguientes alternativas:

- a.- En razón de 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada 25 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t).

- Dotación: 10.630,80 m<sup>2</sup> x 5 m<sup>2</sup> / 25 m<sup>2</sup>(t) = 2.126,16 m<sup>2</sup>.

Se ordena, dentro del Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe", una superficie de 1.335,00 m<sup>2</sup> destinada a uso de equipamiento deportivo, con carácter público, en el extremo Este del ámbito. Se cumple así, parcialmente, dentro del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", este estándar dotacional.

En atención a la misma, quedaría pendiente de cumplimiento:

$$Odp = 2.126,16 \text{ m}^2 - 1.335,00 \text{ m}^2 = 791,16 \text{ m}^2.$$

Conforme a lo dispuesto en el artículo 7.3. del *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, dicho incumplimiento parcial será objeto de la correspondiente compensación económica.

En cumplimiento del punto 1 del Anexo de la Resolución de aprobación inicial de la presente Modificación en el posterior apartado "A.2" se procede a la estimación económica de dicha compensación.

### 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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t).



Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
Udalbatzak, behin betiko  
onetsia  
bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

- Edificabilidad existente materializada de carácter residencial: 228 m<sup>2</sup>(t).
- Incremento de edificabilidad residencial: 9.278,80 m<sup>2</sup>(t).
- Dotación (nº plazas) 9.278,80 m<sup>2</sup>(t) x 0,35 plazas / 25 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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.

**A.2.- Determinación del valor económico correspondiente al levantamiento de la carga dotacional de otras dotaciones públicas locales.**

- Valor del suelo urbanizado para la propiedad (85%): 4.437.838,82 euros.
- Cargas de urbanización del ámbito: 3.126.688,95 euros.
- Valor del suelo sin urbanización: 1.311.149,87 euros.

En atención a la edificabilidad ponderada, la determinación del importe económico sustitutivo del incumplimiento parcial de las obligaciones dotacionales, resulta en:

- Superficie a considerar: 12.858,94 m<sup>2</sup> + 791,16 m<sup>2</sup> = 13.650,10 m<sup>2</sup>.
- Valor unitario del suelo: 1.311.149,87 euros / 13.650,10 m<sup>2</sup> = 96,05 euros/m<sup>2</sup>.
- Valor económico del levantamiento: 791,16 m<sup>2</sup> x 96,05 euros/m<sup>2</sup> = **75.990,92 euros.**

Dicha cuantía tiene carácter orientativo, correspondiendo su concreta determinación al momento de la elaboración y tramitación del preceptivo Proyecto de Reparcelación, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable.

25 ABR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuan akordioan

jasotako baldintzetan

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

**B.1.-** **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 actuación integrada, de uso predominantemente residencial.**

**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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> de suelo por cada 25 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de edificabilidad urbanística:



en las condiciones con-  
nidas en el acuerdo

billkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

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 m<sup>2</sup>(t).

- Dotación: 3.902,52 m<sup>2</sup> x 5 m<sup>2</sup> / 25 m<sup>2</sup>(t) = 780,50 m<sup>2</sup>.

Se ordena, dentro del Ámbito de la Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y entorno, una superficie de 170,18 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>(t) por cada 25 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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:

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

Conforme a lo dispuesto en el artículo 7.3. del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, dicho incumplimiento parcial será objeto de la correspondiente compensación económica.

En cumplimiento del punto 1 del Anexo de la Resolución de aprobación inicial de la presente Modificación en el posterior apartado "B.2" se procede a la estimación económica de dicha compensación.

25 ABR. 2018



**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 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de uso residencial.

Su cálculo responde al siguiente procedimiento:

- Edificabilidad ordenada de uso residencial: 3.902,52 m<sup>2</sup>(t).
- Dotación (nº plazas) 3.902,52 m<sup>2</sup>(t) x 0,35 plazas / 25 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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.

**B.2.- Determinación del valor económico correspondiente al levantamiento de la carga dotacional de otras dotaciones públicas locales.**

- Valor del suelo urbanizado para la propiedad (85%): 1.347.133,21 euros.
- Cargas de urbanización del ámbito: 223.705,32 euros.
- Valor del suelo sin urbanización: 1.123.427,89 euros.

En atención a la edificabilidad ponderada, la determinación del importe económico sustitutivo del incumplimiento parcial de las obligaciones dotacionales, resulta en:



bilkuran akordioan

Superficie a considerar

$$3.490,06 \text{ m}^2 + 25,13 \text{ m}^2 = 3.515,19 \text{ m}^2$$

- Valor unitario del suelo:

$$1.123.427,89 \text{ euros} / 3.515,19 \text{ m}^2 = 319,59 \text{ euros/m}^2$$

- Valor económico del levantamiento:

$$25,13 \text{ m}^2 \times 319,59 \text{ euros/m}^2 = 8.031,30 \text{ euros}$$

En consecuencia, el valor económico correspondiente a la imposibilidad de cesión material de una superficie de 25,13 m<sup>2</sup> con destino a otras dotaciones públicas, para el ámbito de la Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y su entorno, asciende a la cantidad de **8.031,30 euros**.

Dicha cuantía tiene carácter orientativo, correspondiendo su concreta determinación al momento de la tramitación de la correspondiente licencia de edificación de la referida parcela "RB-1", conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable.

En todo caso, a ese coste para la propiedad se ha de añadir el coste de construcción de la superficie edificada en planta baja destinada a dotación pública local, dado que la misma se ha de entregar construida.

No obstante, y dada la necesaria concreción, a través del preceptivo proyecto de edificación, de la regularización de las plantas baja y de sótano de la actual edificación existente en la parcela "RB-1", lo que tiene una directa repercusión en la definición de las superficies dotacionales públicas construidas y en el número de aparcamientos privados definitivamente resultante, se considera oportuno remitir la concreta determinación de dichos déficits dotacionales, -y, en consecuencia, la correspondiente compensación económica-, al momento de la concesión de la licencia; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7.3 y 5.5. del vigente *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*.

25 APR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t). De dicha edificabilidad, un total de 3.052,24 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t) al mínimo legalmente establecido.

De dicha edificabilidad, un total de 595,68 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>), 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.



25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzean

Irún,  
Idazkaritza eskubiratu  
Secretaria

4 de mayo 2018



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, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación]



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
1.idas Objeto. 4 de mayo 2011  
Irungo Udaltzaria  
Idazkaria

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, por el que se aprueban las 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.

Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

onetsia

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

25 APR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako balantzetan

Irún,  
Idazkeriak eskuradutako  
Secretario

4 de mayo 2018

ANEXO "IV"

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



Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión

irun Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

25 APR. 2018

ko

ÁMBITO: MENDIPE 8.3.05.

Onartu, akordioan

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

irun Udaltzariak eskudatuta  
2018

### 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 Enderlaza Hiribidea.

### 3. Régimen urbanístico estructural.

- Clasificación urbanística.

Suelo Urbano superficie: 17.906,00 m<sup>2</sup>s.

- Clasificación global.

— Residencial (R) superficie: 17.616,84 m<sup>2</sup>s.

- Edificabilidad Urbanística:

— Sobre rasante 17.686,80 m<sup>2</sup>t.



Se considera la edificabilidad urbanística de 6.618,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sobre rasante.

— Terciario comercial existente 1.442,18 m<sup>2</sup> sobre rasante.

— Terciario gasolinera 500,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad usos autorizados no residenciales PG 1999 3.004,18 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad de uso residencial establecida PG 1999 12.195,82 m<sup>2</sup>.

— 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

en las condiciones contenidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

4 de mayo 2018  
Irun Idazkaritza eskuordakuta  
Secretario

25 ABR. 2018

ko

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 m<sup>2</sup>t.

Edificabilidad usos autorizados no residenciales 3.004,18 m<sup>2</sup>t.

Edificabilidad residencial establecida nuevo PG 14.682,82 m<sup>2</sup>t.

Edificabilidad residencial establecida PG 1999 12.195,82 m<sup>2</sup>t.

Incremento de Edificabilidad de uso residencial 2.487,00 m<sup>2</sup>t.

— Alojamientos dotacionales 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t.

La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 220,25 m<sup>2</sup>s (respecto a la edificabilidad residencial establecida por el nuevo PG de 14.682,82 m<sup>2</sup>t). Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 «Larzabal».

— Sistema General Viario (V) superficie: 289,16 m<sup>2</sup>s.

— 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.

25 ABR. 2018

ko



#### 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 m<sup>2</sup>s para zonas verdes y espacios libres, y en 540,53 m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>, considerando 1.442,18 m<sup>2</sup> de comercial existente, 1.260,04 m<sup>2</sup> de comercial propuesto y 1.213,11 m<sup>2</sup> de residencial propuesto. En esta parcela y bajo rasante se define una edificabilidad de 1.128 m<sup>2</sup>.

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.



Aprobación definitiva  
Ayto. Pleno, en sesión

irun Unalbatzak, behin baino

onetsia

20 ABR. 2018

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.

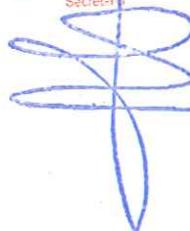
En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

Avantamiento Udala  
irun Udaltzarak, behin betiko  
Aprobación definitiva  
Ayto. Pleno, en sesión  
de onetsia

25 ABR. 2018

en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan

4 de mayo 2018  
Irungo Udaltzarak eskuko idazkaria  
Secretaria





en las condiciones conte-

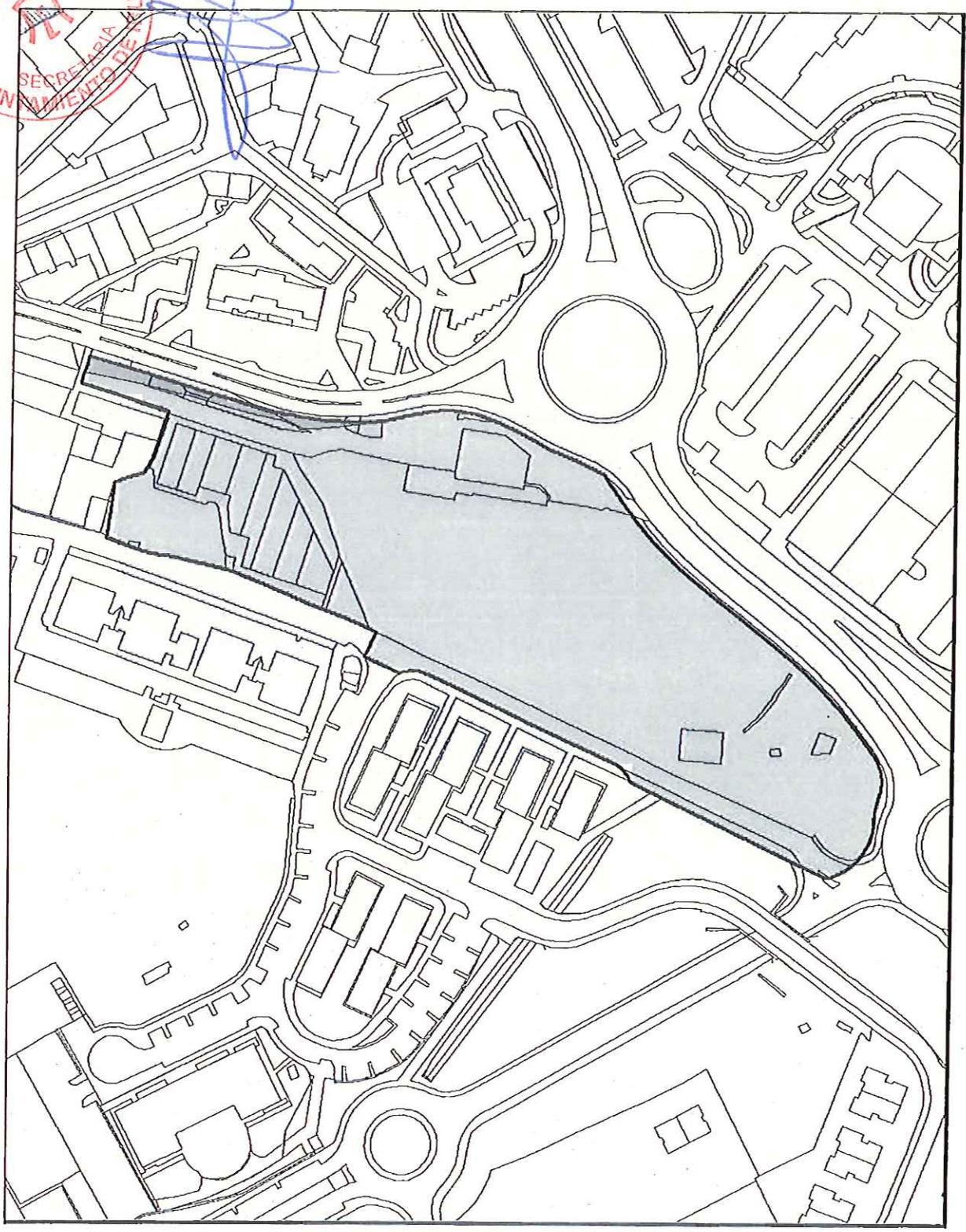
bilkuran, akordioan

ÁMBITO: MENDIPE *4d mayo 2018*

jasojako baldintzetan

M. Barak eskudetuta

8.3.05



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

Irún, Idazkariek estu...

Secretario

4 de mayo 2018



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].**

25 APR. 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

Irun, Idazkaria, estuordetuta  
Secretario

4 de Mayo 2018

**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]

Aprobación Inicial  
Ayto Pleno, en sesión  
de

onetsia .

25 ABR. 2018

ko



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

nidas en el acuerdo

jasotako baldintzetan

Irún, Idazkarak eskuordetuta  
Secretario

Ydi Muga 2018

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.



en las condiciones conle-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

4 de mayo 2018

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

P.E.R.I. "MENDIPE"

DOCUMENTO COMPLEMENTARIO AL TEXTO CON APROBACIÓN INICIAL 25 ABR 2018



en las condiciones conte-

bilkura berrakordioan

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

Ud. Pl. 2018  
Secretaria

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" (8.3.05) 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.



20 ABR. 2018

ko

en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

tidas en el acuerdo

jasotako baldintzetan

4. NUEVOS PLANOS. 4 de mayo 2018

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.

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordidat

jasotako baldintzetan

Irun, Udaltzaia  
Iñaki Arregui  
Secretario

*Iñaki Arregui* 2018



ANEXO "VI"

**PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE GIPUZKOA DE LA  
RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN INICIAL DE LA PRESENTE  
"MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL  
ÁREA "MENDIPE" (8.3.05) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE IRUN".**

Aprobación definitiva  
Ayto. Pleno, en sesión



IRUNGO UDALA  
IDAZKARITZA  
25 ABR 2017  
2017ko maiatzaren 16a, asteartea  
Irun Udaltzakeria eskuordetuta  
Irun Udaltzakeria eskuordetuta

**TOKI ADMINISTRAZIOA**      **3**      **ADMINISTRACIÓN LOCAL**

**IRUNGO UDALA**

Hirigintza eta Garapen Iraunkorreko Arloa  
*Iragarkia*

2017ko apirilaren 18an, 607 zenbakiko Ebazpena eman du Alkate-Lehendakariak:

- «1. Hasieran onestea 8.3.5 Mendipe eremuaren Plan Bereziaren Aldaketa, Turisbehobia SA enpresak formulatua, honekin batera doan eranskinean jasotzen diren baldintzetan.
- 2. Espedientea jendaurrean ikusgai jartzea hogeit eguneko epean, iragarkia argitaratuz Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, Lurrale Historikoko egunkari hedatuenetako batean eta banan-banan jakinaraziz.
- 3. Plan Berezia Uraren Euskal Agentziara eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturarako Departamentura bidaltzea, dagozkion txostenak egin ditzaten.
- 4. Hasieran onesteko erabakiak zehazten du eten egingo dela urtebeteko epean Planaren eremuan onespenez, lizentziak edo baimenak ematea. Etenak irauteko erabaki den gehieneko epea amaitutakoan iraungiko da etenaldia, eta, nolana ere, izapidetzen ari den plana behin betiko onetsitakoan, onspena aurretik emango balitz.»

Egungo egoeraren planoak, antolamendu xehakaturia eta lizentziak eteteko eremua sartu dira, Lurzorua eta Hiri Birgaitze-ari buruzko Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Errege Lege Dekretuko 25. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritz.

- Egungo Egoera. I.2.
- Indarrean dagoen Antolamendua II.4 (2007).
- Indarrean dagoen Antolamenduaren Aldaketa II.4.

Eta hau argitaratzen da, ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 95. artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako.

Irun, 2017ko maiatzaren 10a.—Alkateak eskuordetuta, Hirigintzako teknikaria. (3339)

ERANSKINA

- 1. Behin betiko onesteko dokumentuan, tokiko zuzkiduren estandarrak betetzea edo haiek diruz konpentsatzea jasoko da, Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 7.3 artikulua ahalbidetzen duen bezala.
- 2. Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena izapidetu beharra jasoko da.
- 3. Zuzendu egin beharko da araudia, Zortasun Aeronautikoaren inguruan 584/1972 Dekretuari buruz egindako aipamenak jasoz. Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren txostenean islatuta geratu den bezala.
- 4. Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauari buruzko araudia sartuko da. (1/2006 Foru Arau Dekretua).

**AYUNTAMIENTO DE IRUN**

Área de Urbanismo y Desarrollo Sostenible  
*Anuncio*

Con fecha 18 de abril de 2017 por la Alcaldía-Presidencia, se ha dictado la siguiente Resolución n.º 607:

- «1.º Aprobar inicialmente la Modificación del Plan Especial del ámbito 8.3.5 Mendipe, formulado por Turisbehobia SA con sujeción a las condiciones que figuran en Anexo adjunto.
- 2.º Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico, y notificación individualizada.
- 3.º Remitir el Plan Especial a la Agencia Vasca del Agua y al Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa al objeto de la emisión de los respectivos informes.
- 4.º El acuerdo de aprobación inicial determina la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, licencias o autorizaciones en el ámbito del Plan por plazo de un año. La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que ha sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en tramitación, si ésta fuera anterior.»

Se incorporan planos de situación actual, ordenación pormenorizada y ámbito de suspensión de licencias, de conformidad con lo dispuesto en 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.

- Situación Actual. I.2.
- Ordenación Vigente II.4 (2.007).
- Modificación Ordenación Vigente II.4.

Lo que se publica a efectos de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Irun, a 10 de mayo de 2017.—La técnico de Urbanismo, p.d. del alcalde. (3339)

ANEXO

- 1. Deberá recogerse en el Documento para la aprobación definitiva, o bien el cumplimiento del estándar de las dotaciones locales o su compensación económica, tal y como posibilita el artículo 7.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.
- 2. Deberá recogerse la necesidad de tramitación de la Declaración de Calidad de Suelo.
- 3. Deberá rectificarse la normativa acogiendo las referencias al Decreto 584/1972, sobre Servidumbres Aeronáuticas, tal y como queda reflejado en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil.
- 4. Se incorporará la normativa sobre la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. (Decreto Foral Normativo 1/2006).

5. Urei buruzko 1/2017 Legean jabari publiko hidraulikoaz aipatzen den araudia sartuko da.

6. Dagokion baimena eskatu beharko zaio Uraren Euskal Agentziari, kanalizazio berri bat eraikitzeko.

7. Plano bat sartu beharko da, uholdearen eragina islatuko duena, antolamendu berriaren sestrak adierazita, 500 urteko itzultze aldiko uholdea heldu daitekeen kotarekin alderatzeko.

8. Behin betiko onesteko dokumentuak zuzendu egin beharko du aparkaleku publikoaren azalera zenbatetsia, Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuko 6.1.b artikuluko zuzkidurak betetzeko.

9. Dokumentuak kontuan hartu beharko ditu IJTren 8.3 puntuan jasotzen diren HAPN berrikusteko proposamenen ondorio negatiboak saihesteko edo murrizteko neurriak.

10. Plan Bereziak justifikatu egin beharko du HAPN-n jasotako hirigintza inklusiboko neurrietara egokitzen dela.

11. Gehitu egin beharko da, eta Dokumentuak berariaz jaso beharko du laga beharreko hirigintza-eraikigarritasuna, partzelaz eta/edo diruz konpentatuz, azkeneko hori bidezkoa bada, jarduketako batez besteko eraikigarritasun haztatuaeren portzentajekoa dela (% 15) (Lurzorua eta Hiri-birgaitzeari buruzko Legearen Bategina, 7/2015 ELDko 18. artikulua).

5. Se incorporará la normativa referida en la Ley 1/2017 de Aguas, sobre el dominio público hidráulico.

6. Se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Agencia Vasca de Agua para llevar a cabo la construcción de la nueva canalización.

7. Se deberá incorporar un plano que refleje la afección de la inundación con las rasantes de la nueva ordenación para poder comparar con la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

8. El documento de aprobación definitiva deberá corregir la estimación de la superficie de aparcamiento público a efectos de cumplimiento de las dotaciones del Decreto de Estándares 123/2012 art.6.1.b.

9. 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.

10. El Plan Especial deberá justificar que se adecua a las medidas de urbanismo inclusivo recogidas en el PGOU.

11. Deberá añadirse y recoger específicamente el Documento que la edificabilidad urbanística a ceder bien en parcela y/o su compensación económica, si procede esta última, corresponde al porcentaje (15 %) de edificabilidad media ponderada de la actuación, (artículo 18 del RDL 7/2015, RF Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

Ayuntamiento de IRUN Udala  
Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de  
Udalbatzak, behin betiko  
onetsia  
ko

25 ABR. 2018

en las condiciones conteni- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan

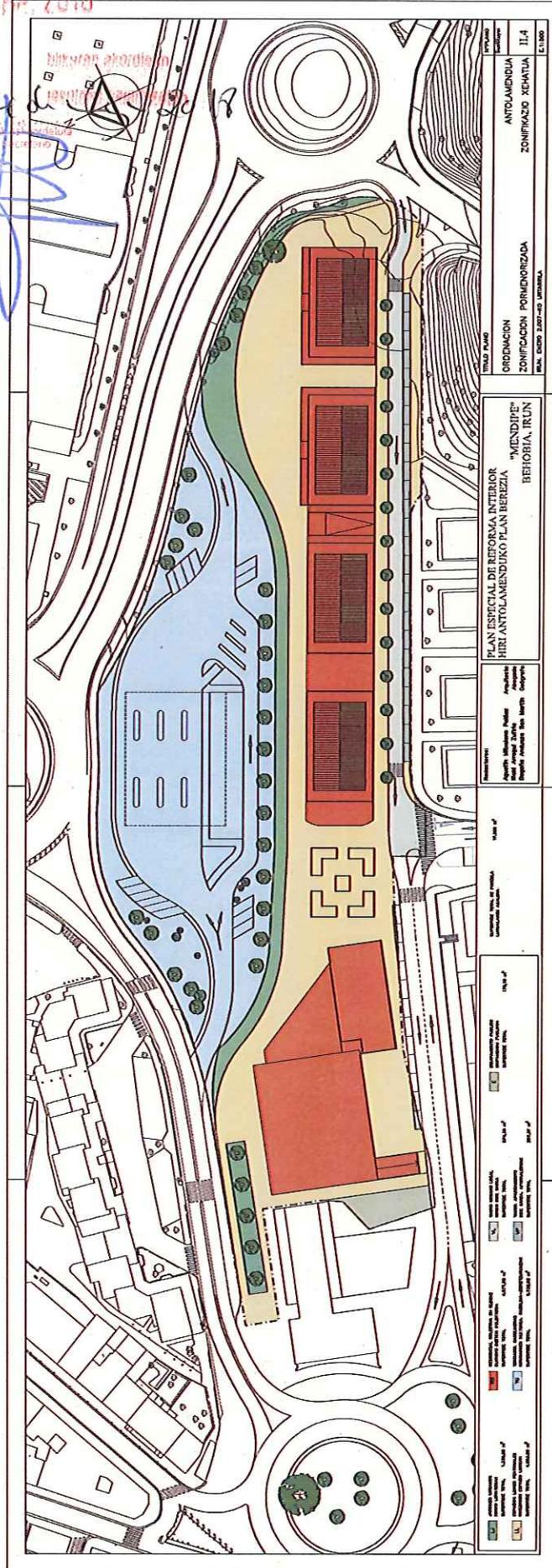
Irina, Idazkaririk onartuak  
4 de mayo 2018  
Secretario



Aprobado en sesión de Pleno, en sesión de

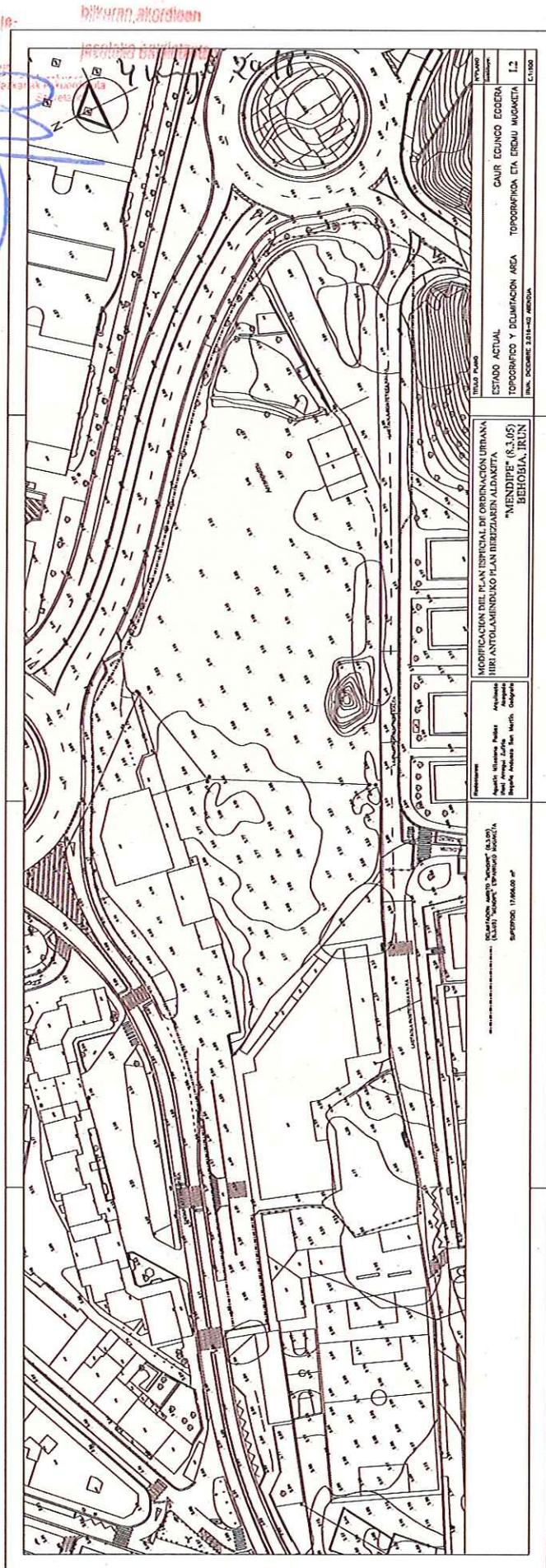
25 APR 2014

ko



<p>PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ANTOLOMENDUKO PLAN BEREZIA</p> <p>UBICACIÓN: BEREZIA, IRUN</p> <p>PROYECTISTA: [Firma]</p> <p>FECHA: 2014</p>	<p>ORDENACION: ANTOLOMENDU</p> <p>ZONIFICACION: ZONIFICACION XANTUA II,4</p> <p>ESCALA: 1:1.000</p>
--	---





Título Plano  
ESTADO ACTUAL  
TOPOGRÁFICO Y DECLARACION AREA  
TOPOGRÁFICA EN ERREAN MUGAKITA  
I.2  
C.100

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA  
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAZEN ALDARFITA  
"MENDIPE" (8.3.05)  
BEHOBIA, IRUN

Elaboración:  
Arquitecto: M. Irujo  
Ingeniero: M. Irujo  
M. Irujo

Escala: 1:1000  
Escala: 1:1000

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"

25 ABR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan  
jasolako baldintzetan  
4 de mayo 2018

Irun, Idazkariak eskuduntzuta  
Secretario

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



en las condiciones confe-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

4 de mayo 2019  
Irungo Udala  
Secretaria

## 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<br>Redes de abastecimiento y saneamiento, fecales y pluviales. | Escala 1/500.               |
| I.4.2. | Estado actual. Infraestructuras de servicios urbanos<br>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<br>abastecimiento y saneamiento.  | Escala 1/500.              |
| II.5.2. | Infraestructuras de servicios urbanos. Redes de<br>alumbrado y electricidad.  | Escala 1/500.              |
| II.5.3. | Infraestructuras de servicios urbanos. Redes de<br>gas, telefonía y telecomunicaciones.                                 | Escala 1/500.              |
| II.6.1. | Red viaria de carácter provisional.   | Escala 1/500.              |
| II.6.2. | Red viaria de carácter definitivo.  | 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.<br>Condiciones de la edificación existente.                      | Escala 1/500.              |
| II.8.2. | Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística.<br>Delimitación de los ámbitos de actuación.                     | Escala 1/500.              |
| II.8.3. | Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística.<br>Delimitación de las Unidades de Edificación y Reordenación.   | Escala 1/500.              |
| II.9.   | Servidumbres Aeronáuticas   | Escalas 1/20.000 y 1/5000. |
| II.10.  | Afección de la inundabilidad respecto de las rasantes de la<br>nueva ordenación para el período de retorno de 500 años. | Escala 1/500.              |



Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"

25 ABR. 2018



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan.

ud. mayo 2018  
Irungo Udala Idazkaritza  
Secretario

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

25 ABR. 2018



en las condiciones conté-  
nidas en el acuerdo  
bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan  
Irún, Irungo Udala, 2018

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.



Aprobación definitiva  
Ayto. Pleno, en sesión

de  
Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"

Doc. 3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

3

en las condiciones con-  
tidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

4 de mayo 2019

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> se corresponden con terrenos de titularidad privada, incluidos los correspondientes al Ayuntamiento de Irún con carácter patrimonial, y el resto, es decir, 1.557,00 m<sup>2</sup> 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). Irún", 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. Irún" elaborado por "Mitxelena Arquitectos, S.L." y aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento de Irún mediante Resolución de fecha 19 de enero de 2009.



en las condiciones contenidas en el acuerdo bilkuran, akordioan jasotako baldintzetan

A esos efectos, el Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar incluirá el conjunto de las obras de urbanización del Área "Mendipe" (8.3.05), incluyendo, por tanto, los suelos de dominio público ordenados en el Ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno. Para ello, el Programa de Actuación Urbanizadora establecerá la delimitación de los ámbitos de urbanización a ejecutar a cargo de cada una de las Actuaciones definidas, Integrada "Mendipe" y de Dotación "Parcela RB-1 y entorno", que se incorporarán a las distintas fases de ejecución, definiendo el grado de urbanización mínimo requerido para la concesión de las correspondientes licencias de edificación y primera utilización de las mismas.

Corresponderá asimismo 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, correspondiendo al Programa de Actuación Urbanizadora la determinación de las pautas, ámbitos, fases y grados de urbanización necesaria para el correcto desarrollo de la urbanización de los espacios públicos ordenados en el conjunto del Área, con especial atención a las circunstancias vinculadas a las propuestas de urbanización exteriores, así como a los necesarios enlaces de las infraestructuras y servicios a las redes generales del municipio.

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, consensuada con los servicios técnicos del Departamento de Carreteras de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa, definida y reflejada gráficamente en el plano "II.6.1. Red viaria de carácter provisional" de la presente Modificación de Plan Especial. 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.

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"

Doc. 3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

en las condiciones de

en las condiciones de

Bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

4 de mayo 2018

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.).

Respecto de los honorarios correspondientes a la elaboración del Proyecto de Urbanización y a la dirección técnica de dichas obras, una vez detalladas aquellas posibles intervenciones necesarias para un correcto funcionamiento de la edificación actual y/o futura existente en la parcela "RB-1" (habilitación de un nuevo acceso al sótano desde la calle Lastaola Postetxea, conexión de las redes de infraestructuras, comunicaciones y demás servicios con las de la edificación actual, etc.), podrá establecerse la parte proporcional de dichos costes, al objeto de su posterior repercusión al Ámbito de la Actuación de Dotación de la parcela "RB-1" y su entorno.

## 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 m<sup>2</sup> 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 boulevarezación 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*.

Ayuntamiento de Irungo Udala  
irun Udala  
Aprobación definitiva Udalbatzak, behin betiko  
Ayto Pleno, en sesión onetsia  
de ko

25 ABR. 2018

en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan

Irungo Udala Idazkaririk estu idazkaria  
Secretario

4 de mayo 2018





en las condiciones conle-  
nida en el acuerdo  
Irun, 4 de mayo de 2019  
bikurari, akordioan  
jasotako baldintzetan

### 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:



Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo  
bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

- La adecuación de esos coeficientes a las características y condiciones concretas de localización dentro del municipio de Irún, 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 Irún, 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 entregado al Ayuntamiento de Irún-, 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 Irún.

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/m<sup>2</sup>(t) de cada uso considerado.
- Vv: es el valor en venta del m<sup>2</sup>(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

29 APR 2018

ko

9



Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"

Doc. 3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

On the Explotaciones como

in the Explotaciones como

4 de ~~2018~~ 2018

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/m<sup>2</sup>(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 Irún, los siguientes precios bases:

a.- Para las viviendas de protección oficial de régimen general, en propiedad plena: 1.629,31 euros/m<sup>2</sup>(t)útil. El precio máximo por m<sup>2</sup>(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/m<sup>2</sup>(t)útil. El precio máximo por m<sup>2</sup>(t)útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,28 el precio base.

Aprobación definitiva  
Ayto. Plano, en sesión  
de

Avantproiektua  
irun

Udalbatzak, behin betiko

onetsia

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasolako baldintzetan

irun hirukoakatuak



**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 m<sup>2</sup>(t). [69,93 m<sup>2</sup>(t)útiles]

- Valor medio en venta: 2.200,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [200.002 euros/viv.]

- Coste medio de construcción: 1.139,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [103.546,49 euros/viv.]

- ejecución material: 850,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 161,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
- tributos y tasas (5%): 42,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
- honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 59,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
- otros gastos necesarios (3%): 25,50 euros/m<sup>2</sup>(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

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

\* 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/m<sup>2</sup>(t).

- Coste medio de construcción: 335,00 euros/m<sup>2</sup>(t).

- ejecución material: 250,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 47,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
- tributos y tasas (5%): 12,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
- honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 17,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
- otros gastos necesarios (3%): 7,50 euros/m<sup>2</sup>(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

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

\* 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 m<sup>2</sup>(t).

- Valor medio en venta: 600,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [18.000 euros/plz.]

- Coste medio de construcción: 335,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [10.050 euros/plz.]

- ejecución material: 250,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 47,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
- tributos y tasas (5%): 12,50 euros/m<sup>2</sup>(t).



on las condiciones conte-  
bilkuran akordioan  
jasolako baldintzetan 2018  
4 de mayo  
Irungo Udal Idazkaritza  
Secretaria

honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 17,50 euros/m<sup>2</sup>(t).  
otros gastos necesarios (3%): 7,50 euros/m<sup>2</sup>(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

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

\* 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 m<sup>2</sup>(t). [73,37 m<sup>2</sup>(t)útiles]

- Valor máximo en venta:

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

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

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

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

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

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

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

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):

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

- Valor de repercusión del suelo urbanizado adoptado:

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

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



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo  
bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

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 m<sup>2</sup>(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/m<sup>2</sup>(t).
- Coste medio de construcción: 804,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
- ejecución material: 600,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
  - gastos generales y beneficio industrial (19%): 114,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
  - tributos y tasas (5%): 30,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
  - honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 42,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
  - otros gastos necesarios (3%): 18,00 euros/m<sup>2</sup>(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/m<sup>2</sup> 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.m<sup>2</sup>(t). [65,17 m<sup>2</sup>(t)útiles]

- Valor medio en venta: 2.250,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [190.620 euros/viv.]

- Coste medio de construcción: 1.172,50 euros/m<sup>2</sup>(t). [99.334,20 euros/viv.]

- ejecución material: 875,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 166,25 euros/m<sup>2</sup>(t).
- tributos y tasas (5%): 43,75 euros/m<sup>2</sup>(t).
- honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 61,25 euros/m<sup>2</sup>(t).
- otros gastos necesarios (3%): 26,25 euros/m<sup>2</sup>(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.

27 ABR. 2010



Se establece un tamaño medio por plaza de aparcamiento de 30,00 m<sup>2</sup>(t).

- Valor medio en venta: 700,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [18.000 euros/plz.]

- Coste medio de construcción: 402,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [10.050 euros/plz.]

- ejecución material: 300,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 57,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
- tributos y tasas (5%): 15,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
- honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 21,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
- otros gastos necesarios (3%): 9,00 euros/m<sup>2</sup>(t).

- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

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

- \* 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 m<sup>2</sup>(t). [76,37 m<sup>2</sup>(t)útiles]

- Valor máximo en venta:

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

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

- Coste medio de construcción: 835,25 euros/m<sup>2</sup>(t). [76.709,36 euros/viv.]

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

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

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

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

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

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):

25 ABR. 2018



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

- Valor de repercusión del suelo urbanizado adoptado:

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

\* 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 m<sup>2</sup>(t). [76,37 m<sup>2</sup>(t)útiles]

- Valor máximo en venta:

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

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

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

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

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

- Coste medio de construcción: 899,50 euros/m<sup>2</sup>(t). [82.610,08 euros/viv.]

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

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

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

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

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

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:

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

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

25 APR 2019

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"

Doc. 3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

15



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

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

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

.- 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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup> (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



Aprobación definitiva  
Ayto. Pleno, en sesión  
de

Udalbatzak, behin batiko  
onetsia

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

Ir. 4 de mayo 2018  
Idazkariak eskutik deklara  
Secretario

jasotako baldintzetan





Aprobación definitiva  
Ayto. Plano, en sesión  
de  
Irun Udalbatza, behin betiko  
onetsia  
ko

on las condiciones de la  
en el acuerdo  
Irun, Idazkaritza, Urbanismo  
bikutan, akordioan  
jasotako baldintzetan  
y de 2018

**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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1, 3 y 4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los propietarios del Ámbito de Actuación Integrada tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización. Dicha cesión se habrá de materializar en parcela edificable, salvo que no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela resultante, parte o toda la cesión de edificabilidad podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor.

A esos efectos, y sin perjuicio de su concreta determinación en el contexto del correspondiente Proyecto de Reparcelación, se propone la materialización de dicha cesión mediante la adjudicación a favor del Ayuntamiento de Irun de la ordenada Parcela "RB-3", como consecuencia de su vinculación a usos de protección pública, y ello, sin perjuicio del correspondiente reajuste a los efectos de su correspondencia con el 15% de la edificabilidad ponderada resultante.

**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*.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.2, 3 y 4 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, los propietarios del Ámbito de Actuación Integrada tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% del incremento sobre la edificabilidad ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, -salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella o, en su defecto, en el artículo 189 de dicha ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada-, libre de cargas de urbanización. Dicha cesión se habrá de materializar en parcela edificable, salvo que no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela resultante, parte o toda la cesión de edificabilidad podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor.

A esos efectos, y dada la ordenación de una única parcela edificable en el ámbito de la Actuación de Dotación, se deberá proceder a su correspondiente compensación económica a favor del Ayuntamiento de Irun.

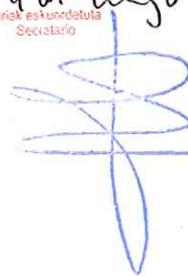
Ayuntamiento de Irun Udala  
Aprobación definitiva Udalbatzak, behin beliko  
Ayto. Pleno, en sesión onetsia  
de

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

Irungo Udala Idazkaritza  
Irungo Udala Idazkaritza  
Secretaria  
4 de mayo 2018





no iná condiciones cario- Niburra, akordioan

4 de Agosto 2019  
Irun Idazkaritza eskualdeko Idazkaritza  
Secretaria

## 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).

En todo caso, el referido Programa de Actuación Urbanizadora determinará, respecto de los suelos públicos ordenados que se sitúan fuera del Ámbito de Actuación Integrada, -correspondientes tanto al Ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno, como a otros suelos exteriores al Área "Mendipe" (8.3.05)-, el grado de urbanización mínima requerida para el correcto funcionamiento de las edificaciones proyectadas en el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe". Dicho grado de urbanización mínima requerida constituye una carga de urbanización a costear por el referido Ámbito de Actuación Integrada.

- 2ª.- Urbanización del Ámbito de Dotación de 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.



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

4 de mayo 2017

3ª.- El nuevo Sistema General Viario (V), destinado a la regularización y boulevartización de la Avenida de Endarlaza (antigua carretera GI-636).

Los terrenos que conforman dicho Sistema General Viario (V), de 289,16 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 boulevartización 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 Irún).

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 m<sup>2</sup> 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 Irún, 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 boulevartización 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 Irún).

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 boulevartización 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:



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

2019

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.

  
 Ayuntamiento de Irun

Aprobación definitiva Udalbatzak, behin betiko  
 Ayto. Pleno, en sesión onetsia  
 de

25 ABR. 2018 ko

en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
 nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan

Irun, 4 de mayo 2018  
 Idazkaria/lekuordetuta  
 Secretario







en las condiciones contempladas en el acuerdo de modificación del P.E.O.U. "Mendi" de Irungo Udala, de 2017

**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.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

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.

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"

Doc. 3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

24

Dichas unidades son las siguientes:

- Unidad de Edificación "2":
- Unidad de Edificación "3":
- Unidad de Reordenación "4":

Parcela "RB-2".

Parcela "RB-3".

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 Irún 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.

En todo caso, corresponderá al Programa de Actuación Urbanizadora la determinación y el establecimiento de los plazos concretos para el desarrollo y ejecución de las obras de urbanización y edificación, así como para la presentación de los proyectos necesarios para ello, vinculados a la ordenación propuesta.

#### 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 sobremedida la puesta en marcha y desarrollo de las previsiones urbanísticas propuestas, la programación de su ejecución será debidamente coordinada con el Ayuntamiento de Irún, para lo que la propiedad privada deberá presentar en el plazo máximo de dos 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 Irún de los derechos y obligaciones derivados de la presente propuesta de ordenación. Dicho Proyecto de Reparcelación se presentará en el plazo máximo de un año, 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 Irún para su preceptiva tramitación: en el plazo que a ese respecto se determinen en los



condiciones conte-  
en el acuerdo  
bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan  
2017

referidos documentos; que en ningún caso podrá exceder del plazo de dieciocho meses, desde la aprobación del citado Proyecto de Reparcelación.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

**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 Irún).

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.

Irún, 5 de marzo de 2018.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.  
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.  
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.  
Geógrafa.



Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"

25 ABR 2018

ko

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasolako baldintzetan  
4 de mayo 2018  
Irún, Idazkeriak eskuordetza  
Secretaria



**DOCUMENTO "4. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO"**

Agustín Mitxelena  
Arquitecto

Iñaki Arregui  
Abogado

Bego Andueza  
Geógrafa



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo  
bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan  
4 de mayo 2018  
Irun, 100000, Estuortetula  
Secretaría

## 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 relativas a la Igualdad de Mujeres y Hombres.
- Artículo 23.- Condiciones relativas al fomento de la Movilidad Sostenible.



25 APR. 2018

- en las condiciones conte-
- Artículo 24.- Cumplimiento de la Normativa Foral de Carreteras.
- Artículo 25.- Cumplimiento de la Normativa de Aguas.
- Artículo 26.- Cumplimiento de servidumbres aeronáuticas.
- Artículo 27.- Condiciones de uso.
- Artículo 28.- Régimen de propiedad.



**TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

- Artículo 29.- Supresión de barreras urbanísticas.
- Artículo 30.- Criterios ambientales.
- Artículo 31.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio
- Artículo 32.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.
- Artículo 33.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales.

**TÍTULO VII: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES.**

- Artículo 34.- Superficies de las parcelas.
- Artículo 35.- Régimen de Calificación Pormenorizada.
- Artículo 36.- Condiciones de Edificación.
- Artículo 37.- Condiciones de Uso.
- Artículo 38.- Condiciones de Parcelación.
- Artículo 39.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.
- Artículo 40.- Régimen de propiedad. Servidumbres de uso público en superficie.
- Artículo 41.- Fichas Urbanísticas.

**TÍTULO VIII: NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA TERCIARIA (GASOLINERA).**

- Artículo 42.- Superficie de la parcela.
- Artículo 43.- Régimen de Calificación Pormenorizada.
- Artículo 44.- Condiciones de Edificación.
- Artículo 45.- Condiciones respecto del cumplimiento de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Artículo 46.- Condiciones de Uso.
- Artículo 47.- Condiciones de Parcelación.
- Artículo 48.- Condiciones de elaboración del proyecto de reordenación y ejecución del mismo.
- Artículo 49.- Régimen de propiedad. Servidumbres.
- Artículo 50.- Ficha Urbanística.

**TÍTULO IX: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS.**

- Artículo 51.- Superficies de las parcelas.
- Artículo 52.- Régimen de Calificación Pormenorizada.
- Artículo 53.- Condiciones de Edificación.
- Artículo 54.- Condiciones de Uso.
- Artículo 55.- Condiciones de Parcelación.
- Artículo 56.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.
- Artículo 57.- Régimen de propiedad.
- Artículo 58.- Documentos de planeamiento y Fichas Urbanísticas.



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

**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 m<sup>2</sup>.

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.

25 ABR 2018

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 4 **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzean

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 Irún vigente.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en el "Texto Refundido de La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún" (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 Irún, 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".**

25 APR 2018

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 4 **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

5



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

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 TERCARIO.
  - 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).
  - e.2.- Viario Urbano Local (VL).

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.

25 ABR 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioag

04/05/2018

Su identificación y delimitación gráfica queda recogida en el plano "11.7. 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.



- Las condiciones contenidas en el acuerdo de actuación, acordadas por el pleno del Ayuntamiento de Irún, en sesión de 04/05/17, aprobada por unanimidad, se modifican en el sentido siguiente:
- 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 Irún, 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.

A esos efectos el Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar deberá incluir el conjunto de las obras de urbanización del Área "Mendipe" (8.3.05), incluyendo los suelos públicos ordenados en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela "RB-1" y su entorno.

Dicho Proyecto de Urbanización deberá tener en consideración las condiciones señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva del actual Proyecto de Urbanización General, de 19 de enero de 2009, relacionadas con la ordenación viaria.

En todo caso, corresponderá al Programa de Actuación Urbanizadora la delimitación espacial de los dos ámbitos de urbanización a ejecutar a cargo de las Actuaciones Integrada "Mendipe" y de Dotación "RB-1 y entorno", definiendo el grado de urbanización mínimo necesario para la concesión de las correspondientes licencias de edificación.

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 propuesta en la presente Modificación de 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



Aprobación definitiva  
Ayto. Pleno, en sesión

IRUN

Udalbatzak, behin betiko

onetsia

ko

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 4 NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

9

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

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, que completará cuestiones de encaje, encuentros y detalle de la urbanización perimetral de la parcela edificable "RB-1".

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 la 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.

25 ABR. 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

nidas en el acuerdo

jasotako baldintzetan.

- 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 Irún 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"



en las condiciones contempladas en el artículo 1.º del Capítulo 1.º del Título I.º del Documento "B. Normativas" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irujo de 2015. bilkuran, akordioan 04/05/19 hasiako baldintzetan

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 Irujo 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 Irujo, contenido en el Título Cuarto "Ordenanzas Regulatorias 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.**



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

insultuko baldintzetan

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. Asimismo, el peto de la terraza del ático estará en el mismo plano que la fachada.

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 relativas a la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Los proyectos de edificación correspondientes a las edificaciones de carácter residencial a desarrollar en las parcelas ordenadas destinadas a dicho uso, deberán en su realización y ejecución atender a los siguientes aspectos:

- a) En atención al documento de "Diagnóstico y Adecuación del PGOU de Irún a la Igualdad de Mujeres y Hombres", en cada edificio de viviendas se dispondrá de un local 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.

El local contará con una dotación de 1,00 m<sup>2</sup>/viv., con un mínimo de 12 m<sup>2</sup>, en el que se deberá poder inscribir un círculo de 2 m. de diámetro y con una altura mínima de 2,20 m.. Se situará, preferentemente en planta baja y con acceso directo desde el portal.

En caso de imposibilidad de realización total o parcial de esta norma, se deberán exponer razonadamente los motivos por los que no fuese posible cumplir dichos requerimientos, proponiendo alternativas para posibilitar el acceso y almacenamiento de los vehículos de asistencia al desplazamiento.



b) Respecto a los criterios de aplicación a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, con carácter general, las condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda serán los definidos por las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el apartado "Condiciones exigibles a las viviendas", en cuanto a programa, dimensiones mínimas, organización funcional, condiciones de iluminación y salubridad. Las superficies máximas no serán aplicables para viviendas que no se incluyan en régimen de vivienda protegida.

c) Respecto a las condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas, de uso común:

- El diseño de los portales, escaleras y zonas de uso común de los edificios de viviendas se definirán conforme a las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado "Condiciones exigibles al edificio", y a la Ley de Accesibilidad, vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- El portal se diseñará de forma que garantice la visibilidad hacia el exterior, dotándolo de paramentos transparentes.
- El desembarco de la escalera y el ascensor en planta baja será visible desde la entrada al portal, evitando todo recoveco entre la puerta de acceso y éstos elementos.
- Los portales contarán con instalación de iluminación que permita distinguir a las personas que accedan o se encuentren en el local, manteniendo así el local como un espacio seguro.

d) Respecto a las condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje:

- Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de garaje en los edificios de viviendas se definirán conforme a las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado "Condiciones exigibles a los garajes", y a la Ley de Accesibilidad, vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

e) Respecto a las condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de trasteros:

- Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de trastero en los edificios de viviendas se definirán conforme a las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el apartado "Condiciones de los trasteros".

#### **Artículo 23.- Condiciones relativas al fomento de la Movilidad Sostenible.**

En atención a los criterios en fomento de la Movilidad Sostenible contenidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, las edificaciones de carácter residencial que se construyan en las parcelas ordenadas habrán de contar con una zona de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos no motorizados.

Las dimensiones mínimas a tener en cuenta serán: dotación de 1,00 m<sup>2</sup>/viv., con una longitud mínima de 1,5 m. y altura de 2,0 m.. Estas dimensiones tendrán carácter orientativo, debiendo justificarse en todo caso la utilización de otros ratios distintos.

25 ABR. 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

El acceso a dicho espacio será lo más directo posible desde el exterior y adecuado para vehículos no motorizados. Se situará, preferentemente en planta baja y con acceso directo desde el portal.

En el caso de construcción de trasteros vinculados a viviendas, éstos podrán contar como espacios susceptibles de albergar bicicletas, en el caso de que sean accesibles desde el portal o la calle.

#### **Artículo 24.- Cumplimiento de la Normativa Foral de Carreteras.**

En cumplimiento con lo dispuesto en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, y dado que la zona de protección de las carreteras GI-636/PK17 y N-121-A y su ramal de confluencia en la rotonda N-121/PK75 es de 50 metros, la ejecución de toda clase de actividades, trabajos y obras tanto en las carreteras y caminos y sus zonas de dominio público, como en las zonas de protección de los mismos, está sujeta a autorización administrativa por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Por ello, ante tales actuaciones se deberá solicitar las correspondientes autorizaciones administrativas, en las que se tendrá presente la repercusión del ruido de dichas infraestructuras viarias y la distancia mínima de cualquier construcción a las mismas, incluyendo de manera específica la del área o estación de servicio de gasolinera.

#### **Artículo 25.- Cumplimiento de la Normativa de Aguas.**

En cumplimiento con lo dispuesto en el *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*, y dado que la zona de policía del dominio hidráulico en la regata de Antxontxipi es de 100 metros desde el cauce, la ejecución de toda clase de actividades, trabajos y obras, está sujeta a previa autorización por parte de la Agencia Vasca del Agua (URA). Ello incluye cualquier acto edificatorio y/o actividad que se pretenda realizar en dicha zona de policía.

Por ello, ante tales actuaciones se deberá solicitar las correspondientes autorizaciones administrativas a la referida Agencia Vasca del Agua (URA), de forma previa a la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Por su parte, el preceptivo Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar deberá cumplir con las limitaciones a los usos en la zona de policía inundable recogidas en el artículo 40 del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

Asimismo, dicho Proyecto de Urbanización deberá incorporar un Estudio Hidráulico que defina la suficiencia del encauzamiento para las avenidas máximas de la regata de Antxontxipi, teniendo además en cuenta los niveles de la cota de inundación derivadas de las crecidas del río Bidasoa, y que los pozos de conexión deben ejecutarse de modo que no supongan obstáculo alguno para el paso de los caudales de avenida.

#### **Artículo 26.- Cumplimiento de servidumbres aeronáuticas.**

En virtud de lo previsto en el artículo 10 del *Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas* modificado por el *Real Decreto 297/2013, de 28 de abril*, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre le terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nido jasolako baldintzetan

dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la constitución de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a conclusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportiva, o de cualquier otra índole.

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.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el Plano II.9 "Servidumbres Aeronáuticas" de la presente Modificación de Plan Especial.

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 resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas* en su vigente redacción.

**Artículo 27.- Condiciones de uso.**

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

25 APR. 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

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 28.- 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 GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

**Artículo 29.- Supresión de barreras urbanísticas.**

El Proyecto de Urbanización previsto deberá atender a lo dispuesto en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

**Artículo 30.- Criterios ambientales.**

En la elaboración y desarrollo del preceptivo Proyecto de Urbanización se atenderá a lo dispuesto en el punto 8.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Iruñea, al objeto de evitar y/o reducir los efectos negativos de la propuesta.

A continuación se enumera la relación de medidas incluidas en el Plan General, al cual se remite para el desarrollo de las mismas:

- 8.3.1. Medidas para aminorar la afección a zonas ambientalmente sensibles.
- 8.3.2. Medidas para disminuir la afección a recursos naturalísticos.
- 8.3.3. Medidas para disminuir la afección al recurso suelo.
- 8.3.4. Medidas para disminuir la afección a los recursos estético-culturales.
- 8.3.5. Medidas para disminuir la generación de residuos y la contaminación.
- 8.3.6. Medidas sobre el agua como recurso natural.
- 8.3.7. Medidas para el medio ambiente urbano.
- 8.3.8. Medidas para el medio socioeconómico.
- 8.3.9. Medidas para aminorar riesgos ambientales.
- 8.3.10. Otras medidas complementarias.

**Artículo 31.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio.**

El Proyecto de Urbanización contendrá el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberán ser autorizados por los Servicios Técnicos Municipales.

Todas las conducciones serán subterráneas y dispuestas en terrenos de dominio y uso público sin perjuicio de las conexiones correspondientes a cada parcela.

Los accesos a garajes se ejecutarán evitando el entorpecimiento de tráfico.

**Artículo 32.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.**



en las condiciones conte-  
nidas en el

bilkuran akordioan  
04/05/17  
jasatuta baldintzetan

El Proyecto de Urbanización se ajustará al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones vigentes, como en la presente ordenación y en las Ordenanzas municipales de urbanización.

**Artículo 33.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales.**

El Proyecto de Urbanización atenderá las medidas de seguridad que eviten la formación de puntos negros en la ciudad, conforme a las propuestas del "Mapa de la ciudad prohibida en Irun".

En todo caso, se deberá prestar atención a las siguientes cuestiones:

- Se dispondrá de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 15 lux.
- Se establecerá y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de la plaza, el soleamiento en distintas épocas del año, su relación frente al tráfico existente en la zona y la presencia o no de alguna zona cubierta.
- Se estudiará la disposición en el espacio público central de equipamientos de aseo, hidratación, descanso y cobijo.

**TÍTULO VII: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES.**

**Artículo 34.- Superficies de las parcelas.**

Las superficies de las parcelas residenciales ordenadas son las siguientes:

- Parcela "RB-1": 2.027,37 m<sup>2</sup>.
- Parcela "RB-2": 2.146,50 m<sup>2</sup>.
- Parcela "RB-3": 630,00 m<sup>2</sup>.

**Artículo 35.- Régimen de Calificación Pormenorizada.**

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

**Artículo 36.- 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, para cada una de las parcelas en:

- Parcela "RB-1": 5.715,04 m<sup>2</sup>(t).
- Parcela "RB-2": 7.732,43 m<sup>2</sup>(t).
- Parcela "RB-3": 3.154,34 m<sup>2</sup>(t).

25 ABR. 2018



en las condiciones con-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

4 de mayo 2018

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.

El cómputo de dichas edificabilidades en cada uno de los proyectos de edificación a elaborar y tramitar para cada una de las parcelas ordenadas se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.1.2. "Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio" de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de 2015.

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 37.- 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 Normas Urbanísticas de Desarrollo.

**B.- Número orientativo de viviendas y régimen de promoción.**



25 ABR. 2010

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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t). 51 plazas de aparcamiento.
- Parcela "RB-2": 4.095,80 m<sup>2</sup>(t). 123 plazas de aparcamiento.
- Parcela "RB-3": 1.062,00 m<sup>2</sup>(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 38.- 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 39.- 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 40.- 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, colindante a la plaza pública y de paso entre las edificaciones denominadas "bloque A" y "bloque B", 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 41.- 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.

Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

Inun. Mezkariak koordinatuta  
S. 11. 11/12

4 de mayo 2018





en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo bilkuran, akordioan  
Secretario jasotako baldintzetan  
**FICHA URBANÍSTICA: PARCELA "RB-1".**

1.- Cuadro de características de la ordenación.

PARCELA "RB-1".		Superficie de parcela:			2.027,37 m <sup>2</sup> .
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:					2.027,37 m <sup>2</sup> .
.- Edificabilidad urbanística sobre rasante:					5.715,04 m <sup>2</sup> .
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m <sup>2</sup> (t)]			
		Existente consolidada <sup>1</sup>	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	--	4.272,86	4.272,86	
Total	Bajo rasante:	1.243,35	617,90	1.861,25	
	Sobre rasante:	1.442,18	4.272,86	5.715,04	

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 <sup>2</sup> (t)]	Nº de viviendas [orientativo]
Promoción libre	2.968,44	32
Protección oficial de régimen general (social)	652,21	6
Protección oficial de régimen tasado autonómico	652,21	6
Total	4.272,86	44

No se procede, mediante la presente Modificación de Plan Especial, a la concreta ordenación de una edificabilidad urbanística de 585,19 m<sup>2</sup>(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.

<sup>1</sup> 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.

# FICHA URBANISTICA

Argintamenera **MPEOU "MENDIPE" (8.3.05)** Udalbatzak, behin betiko

PARCELA: **RB-1** 1/2

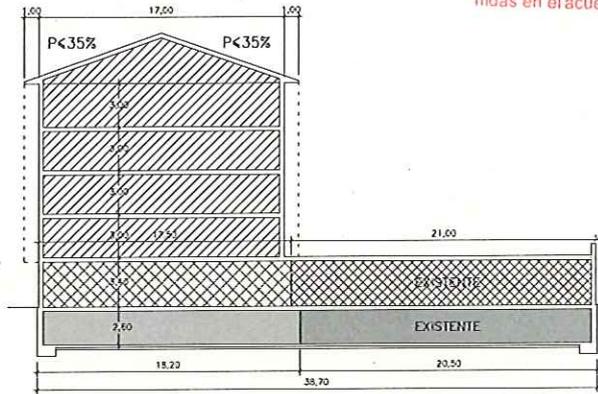
Aprobación definitiva  
Ayto. Pleno, en sesión  
de onetsia

25 ABR. 2018

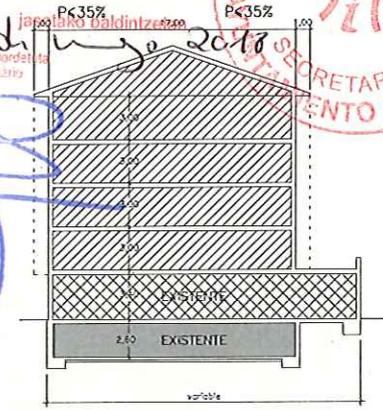
en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jostakarako baldintzetan



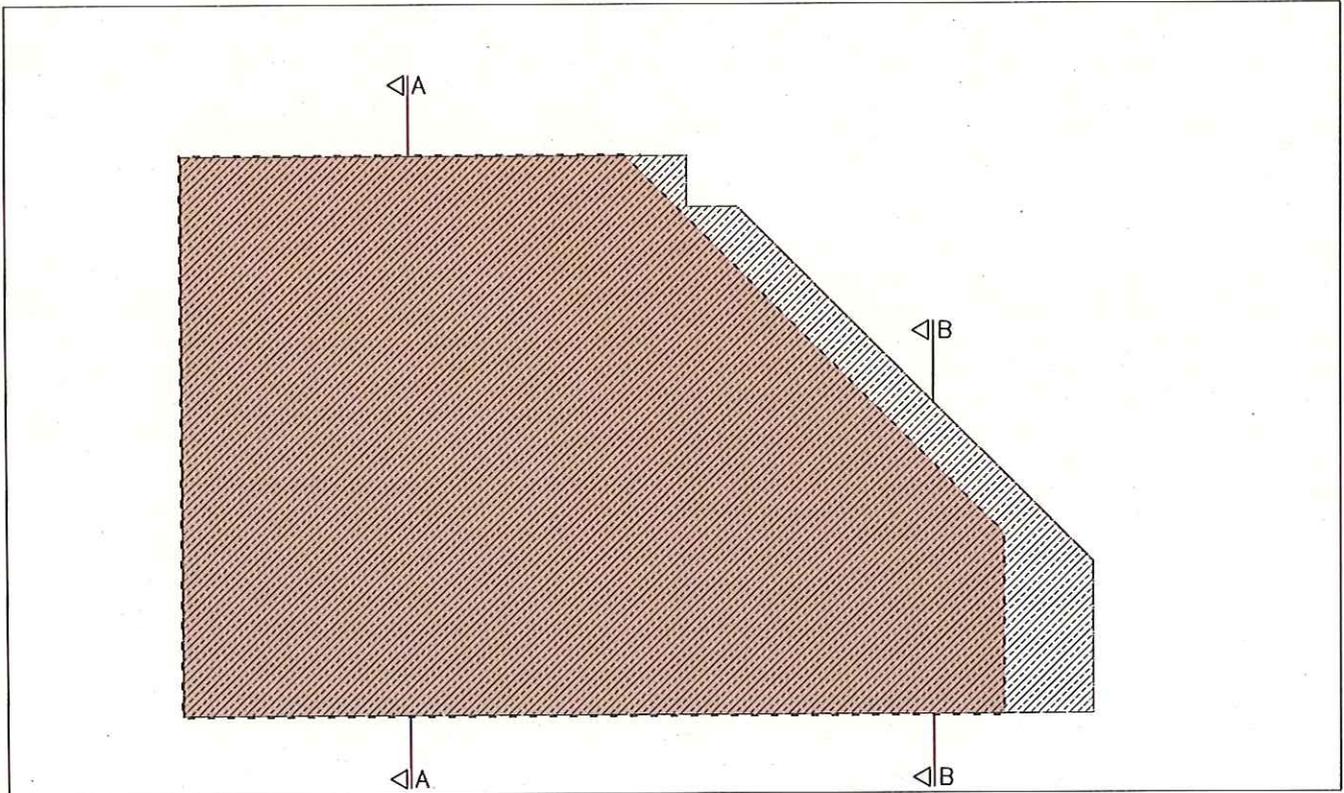
*Handwritten signature and date: Ud. Irún, 2018*



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

# FICHA URBANISTICA

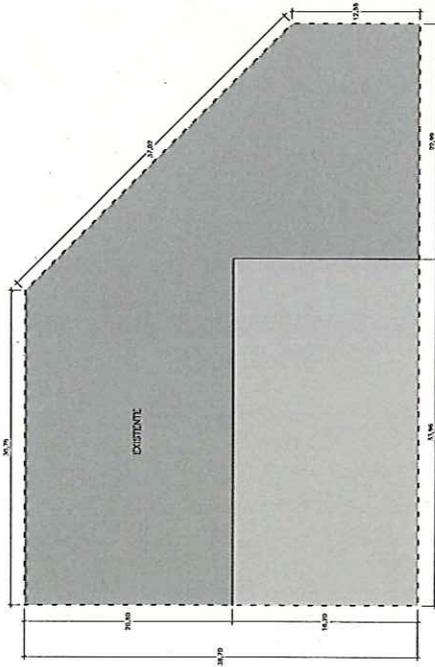
MPEOU "MENDIPE" (8.3.05)

PARCELA: RB-1

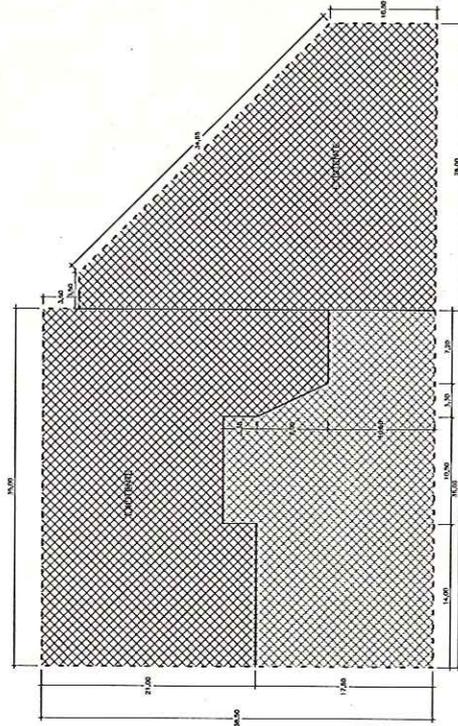
2/2

**SUPERFICIES MAXIMAS SIN VUELOS ABIERTOS:**

PLANTAS 1º, 2º, 3º y 4º	
VIVIENDA: LIBRE:	2.711,16 m <sup>2</sup>
PUBLICA:	1.191,36 m <sup>2</sup>
TOTAL:	3.902,52 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	
LOCALES: EXIST.:	1.442,18 m <sup>2</sup>
PROY.:	585,19 m <sup>2</sup>
TOTAL:	2.027,37 m <sup>2</sup>
PLANTA SOTANO	
GARAJE: EXIST.:	1.243,35 m <sup>2</sup>
PROY.:	617,90 m <sup>2</sup>
TOTAL:	1.861,25 m <sup>2</sup>



PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



Aprobación definitiva  
Ayto. Pleno, en sesión

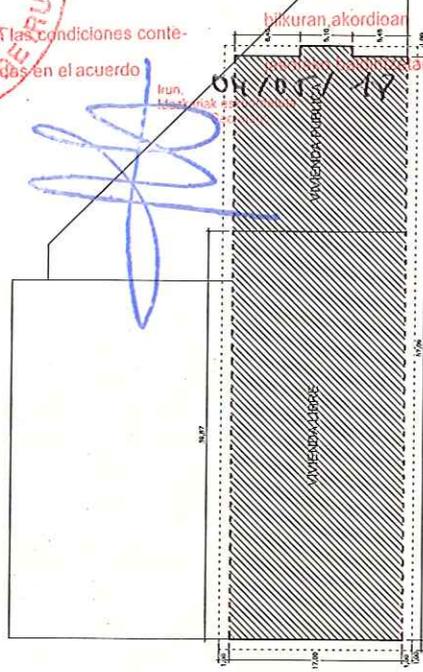
25 ABR. 2018

Ayuntamiento de Irujo

Udalbatzak, behin betiko  
onetsia  
ko

Ar las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

*Handwritten signature in blue ink.*



**USOS:**



ALINEACIONES:



Nº MAX. DE VIVIENDAS: 44

## FICHA URBANÍSTICA: PARCELA "RB-2".

### 1.- Cuadro de características de la ordenación.

PARCELA "RB-2".		Superficie de parcela:	2.146,50 m <sup>2</sup> .	
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:				1.593,00 m <sup>2</sup> .
.- Superficie con servidumbre de uso público sobre rasante:				274,50 m <sup>2</sup> .
.- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:				7.732,43 m <sup>2</sup> .
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m <sup>2</sup> (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	--	5.136,32	5.136,32
Planta bajo cubierta	Residencial	--	1.003,11	1.003,11
Total		4.095,00	7.732,43	11.827,43

Número orientativo de viviendas: 71 unidades.

Dotación de aparcamientos: 123 plazas.

Régimen de promoción: Libre.

### 2.- Documentación gráfica.

Aprobación definitiva  
Ayto. Pleno, en sesión  
de

Irún

Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

4 de mayo 2018

Irún, Mazkara Eskuadretan

jasotako baldintzetan





# FICHA URBANISTICA

MPEOU "MENDIPE" (8.3.05)

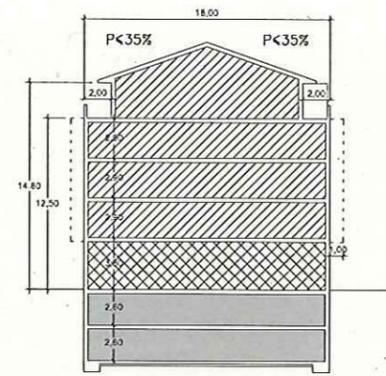
PARCELA: **RB-2** 1/2

Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

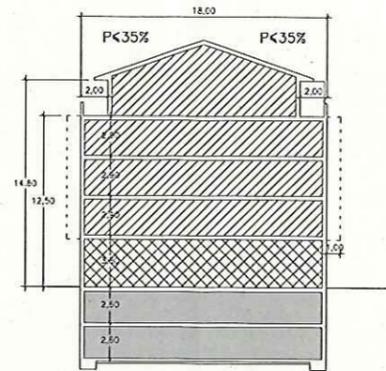
Udabatzak, behin betiko

25 ABR 2016

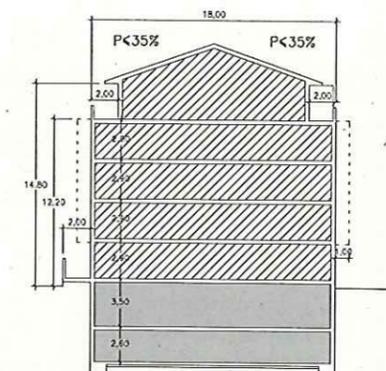
en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo



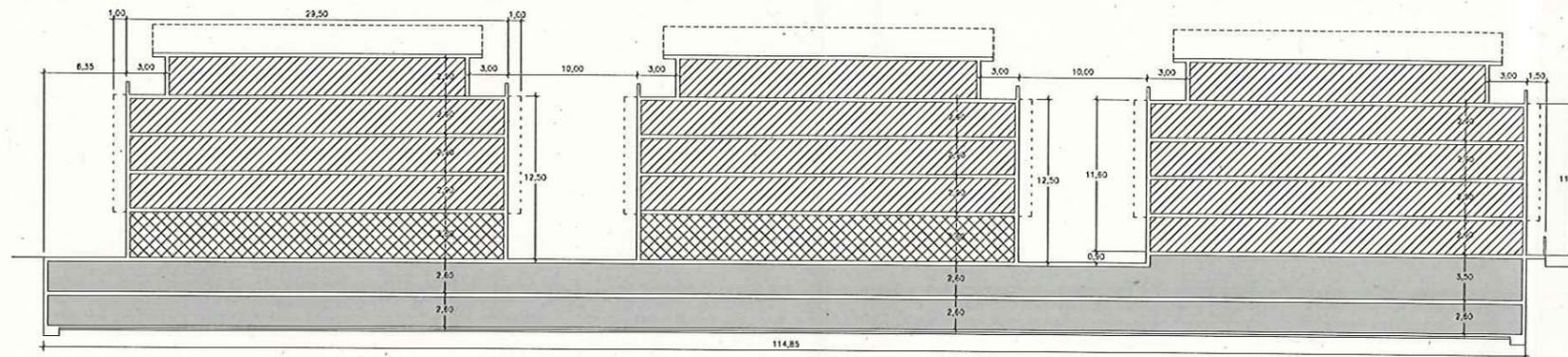
SECCION TRANSVERSAL A-A  
bloque A



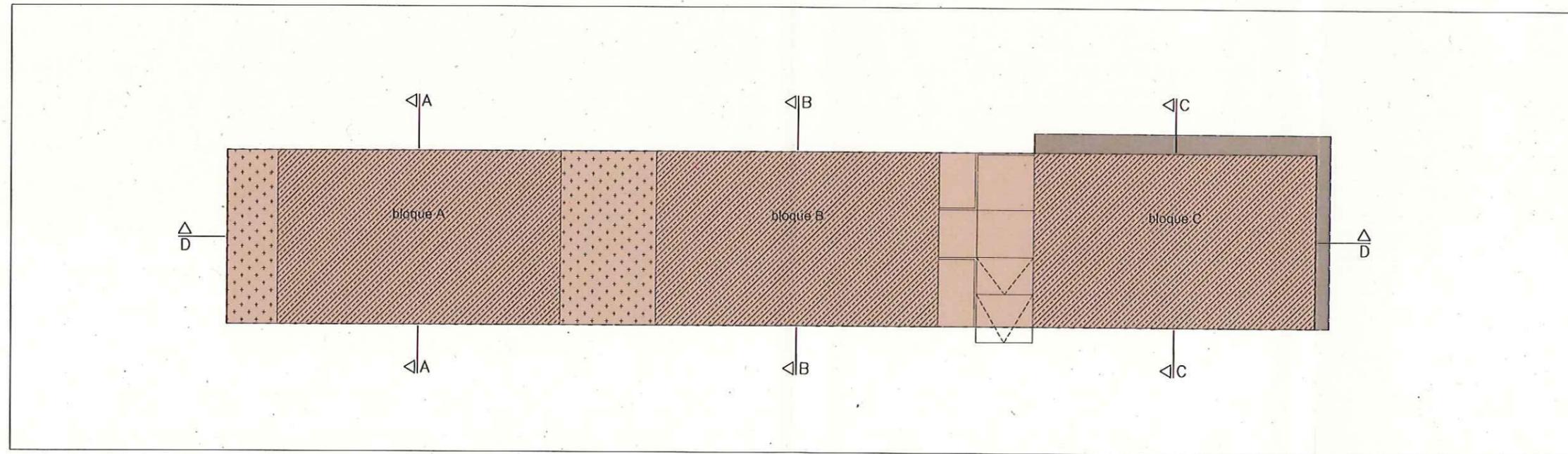
SECCION TRANSVERSAL B-B  
bloque B



SECCION TRANSVERSAL C-C  
bloque C



SECCION LONGITUDINAL D-D



**USOS:**

- |  |                                |  |                                     |  |  |
|--|--------------------------------|--|-------------------------------------|--|--|
|  | VIVIENDA                       |  | SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE |  | SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE (274,50 m2) |
|  | LOCALES COMERCIALES Y PORTALES |  | SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE  |  |  |
|  | GARAJE Y USOS AUXILIARES       |  | SUPERFICIE NO EDIFICABLE            |  |  |

**ALINEACIONES:**

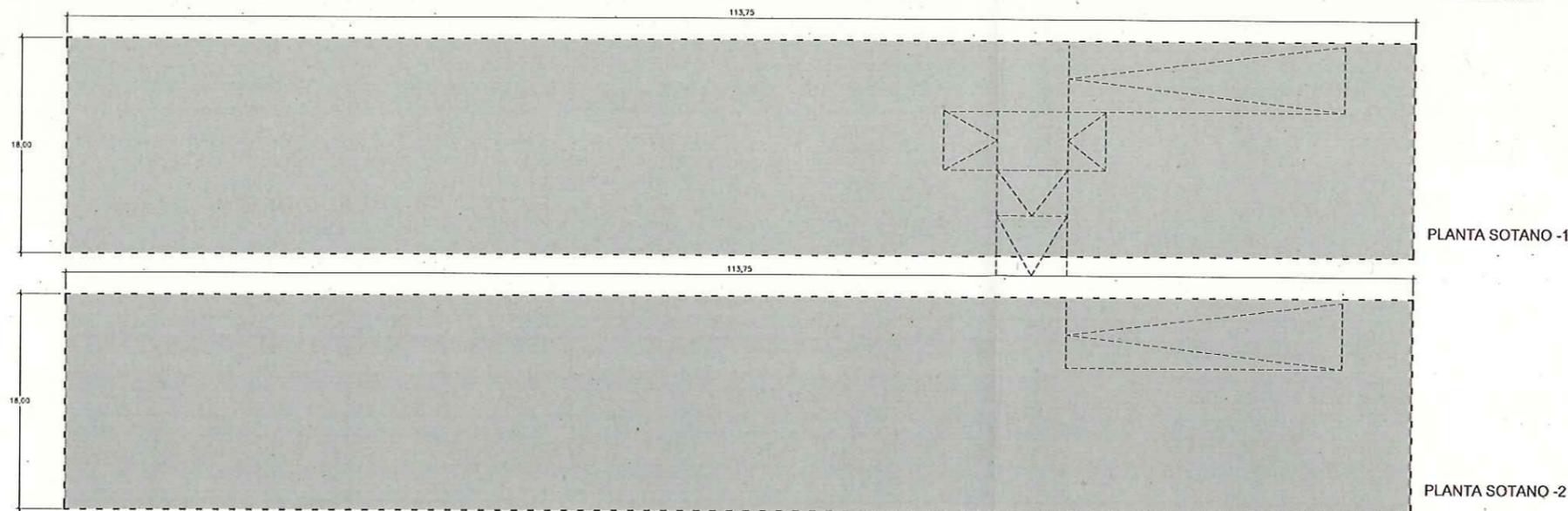
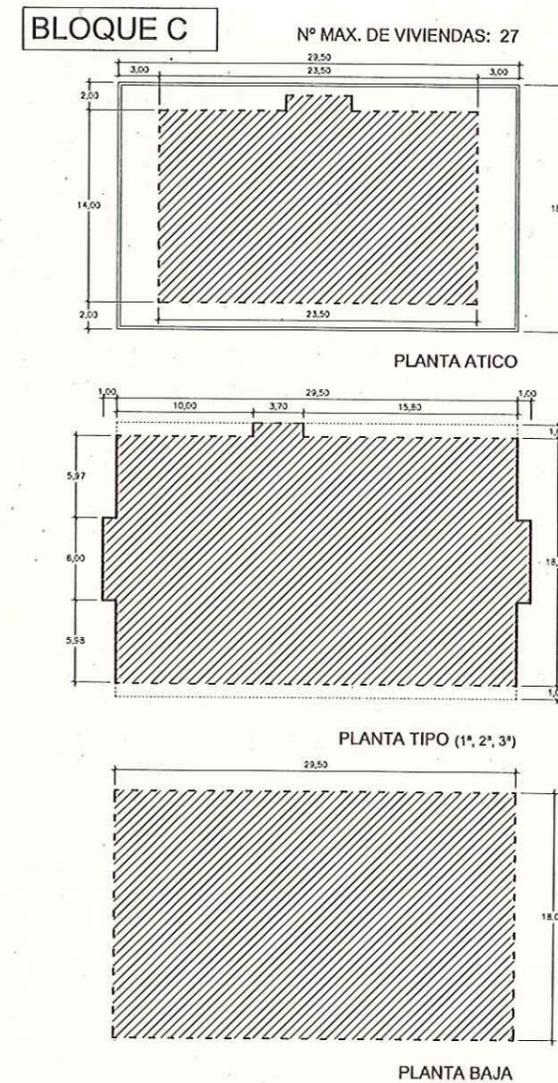
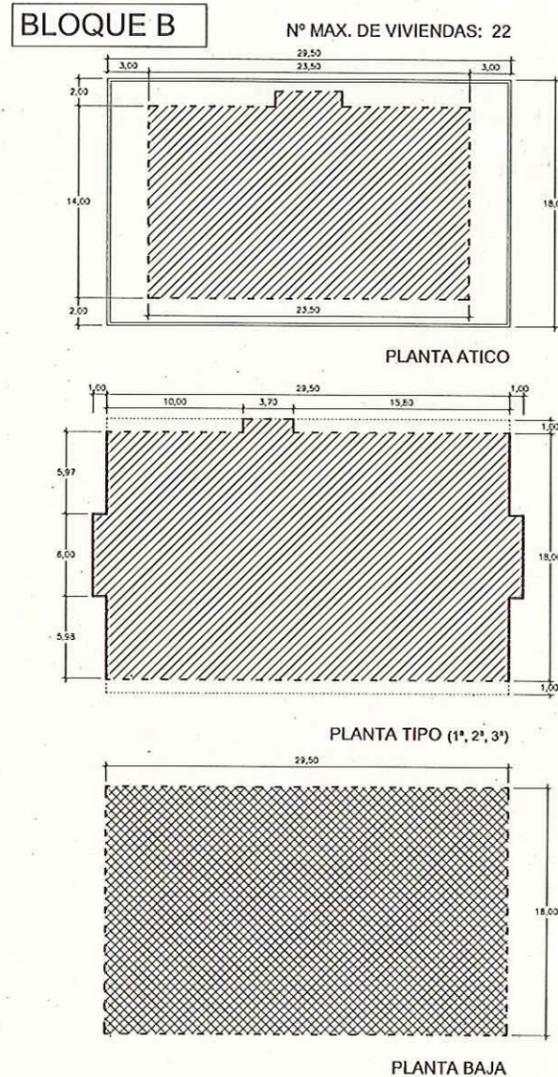
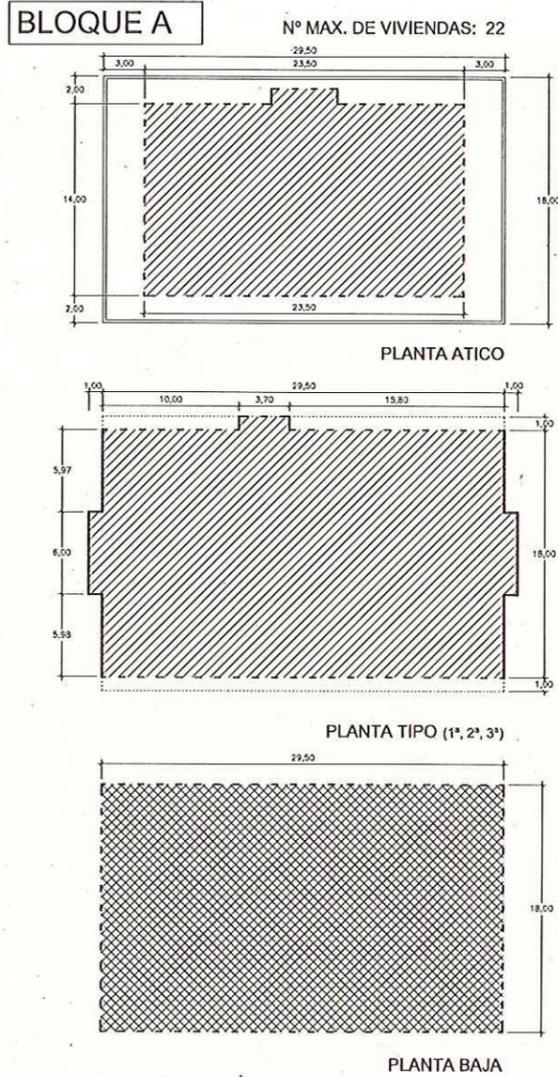
- |  |   |
|--|---|
|  | ALINEACIONES OBLIGATORIAS                         |
|  | ALINEACIONES MAXIMAS                              |
|  | ALINEACIONES MAX. DE VUELOS                       |
|  | LIMITE DE PARCELA PRIVADA SUPERFICIE: 2.146,50 m2 |

Nº MAX. DE VIVIENDAS: 71

# FICHA URBANISTICA

MPEOU "MENDIPE" (8.3.05)

PARCELA: **RB-2** 2/2



**SUPERFICIES MAXIMAS SIN VUELOS ABIERTOS:**

BLOQUE A	
PLANTA ATICO	
VIVIENDA:	334,37 m <sup>2</sup>
PLANTAS TIPO (1ª, 2ª, 3ª)	
VIVIENDA:	1640,15 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	
LOCALES:	531,00 m <sup>2</sup>
BLOQUE B	
PLANTA ATICO	
VIVIENDA:	334,37 m <sup>2</sup>
PLANTAS TIPO (1ª, 2ª, 3ª)	
VIVIENDA:	1640,15 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	
LOCALES:	531,00 m <sup>2</sup>
BLOQUE C	
PLANTA ATICO	
VIVIENDA:	334,37 m <sup>2</sup>
PLANTAS TIPO (1ª, 2ª, 3ª)	
VIVIENDA:	1640,15 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	
VIVIENDA:	531,00 m <sup>2</sup>

**SUPERFICIES MAXIMAS BAJO RASANTE:**

PLANTA SOTANO -1	
GARAJE	2.047,50 m <sup>2</sup>
PLANTA SOTANO -2	
GARAJE	2.047,50 m <sup>2</sup>

Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

25 ABR. 2018

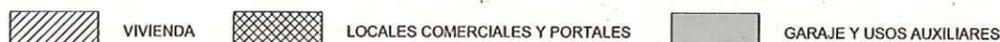
en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bitkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

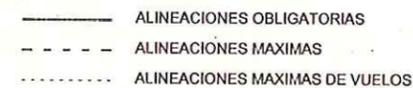
4 de mayo 2018



**USOS:**



**ALINEACIONES:**



N° MAX. DE VIVIENDAS: 71

25 APR 2018



FICHA URBANÍSTICA: PARCELA "RB-3".

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordia

jasotako baldintzetan

Irun, Udaltzakerriaren

4 de mayo 2018

1.- Cuadro de características de la ordenación.

PARCELA "RB-3".		Superficie de parcela:		630,00 m².
.- Superficie ocupada en planta sobre rasante:				531,00 m².
.- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:				3.154,34 m².
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m²(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	--	2.288,97	2.186,87
Planta bajo cubierta	Residencial	--	334,37	334,37
Total		1.062,00	3.154,34	4.216,34

Número orientativo de viviendas: 32 unidades.

Dotación de aparcamientos: 32 plazas.

Régimen de promoción: Protección oficial (social).

2.- Documentación gráfica.

# FICHA URBANISTICA

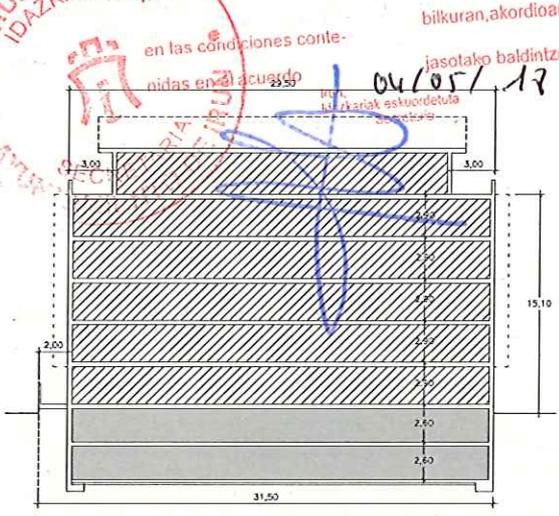
PERI "MENDIPE" (8.3.05)

PARCELA:

**RB-3**

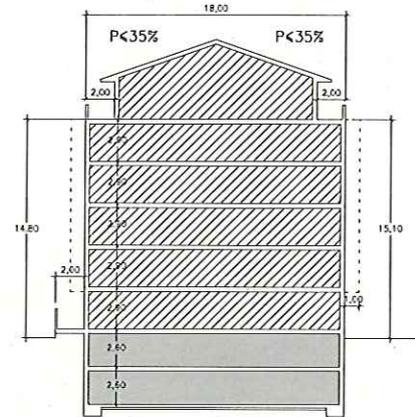
1/2

25 ABR. 2018

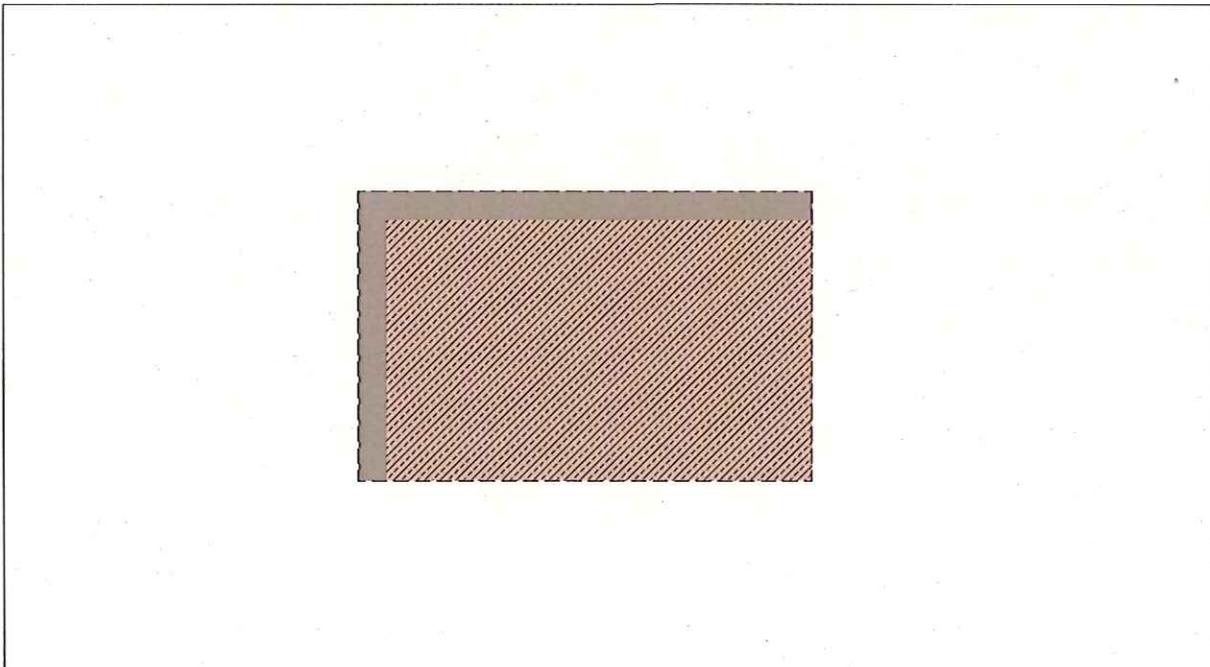


SECCION LONGITUDINAL

ALINEACIONES MAXIMAS DE VUELOS



SECCION TRANSVERSAL



**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

# FICHA URBANISTICA

PERI "MENDIPE" (8.3.05)<sup>o</sup>

PARCELA:  
**RB-3**

2/2

en las condiciones cont.  
nidas en el acuerdo

bilkuran akordioan

SUPERFICIES MAXIMAS SIN VUELOS ABIERTOS:

PLANTA ATICO

VIVIENDA: 334,37 m<sup>2</sup>

PLANTA TIPO (1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>)

VIVIENDA: 2186,87 m<sup>2</sup>

PLANTA BAJA

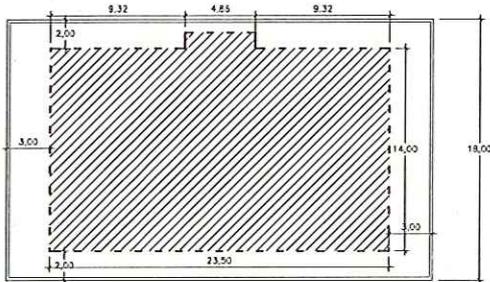
VIVIENDA: 531,00 m<sup>2</sup>

PLANTA SOTANO 1

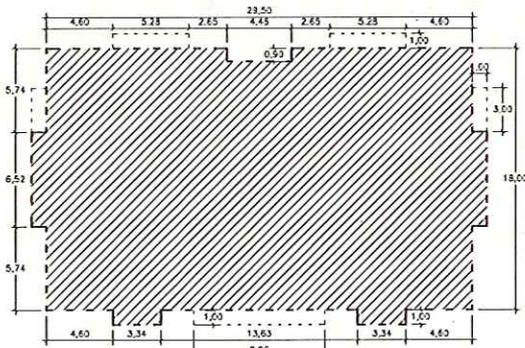
GARAJE: 531,00 m<sup>2</sup>

PLANTA SOTANO 2

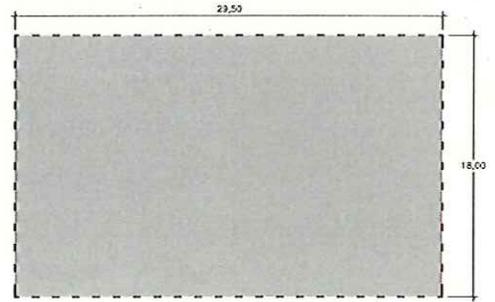
GARAJE: 531,00 m<sup>2</sup>



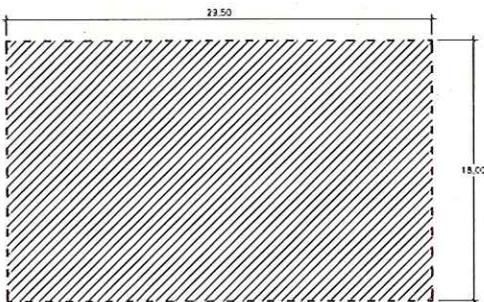
PLANTA ATICO



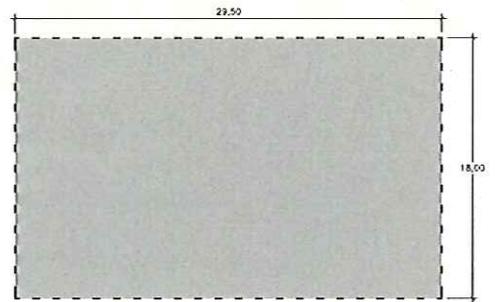
PLANTA TIPO (1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>)



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



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

iruneko baldintzetan

## TÍTULO VIII: **NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA TERCIARIA (GASOLINERA).**

### Artículo 42.- Superficie de la parcela.

La superficie de la parcela terciaria "TG" destinada al uso de gasolinera es 5.671,15 m<sup>2</sup>.

### Artículo 43.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Parcela de Uso Terciario de gasolinera (TG).

### Artículo 44.- Condiciones de Edificación.

#### A.- Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística máxima ordenada sobre rasante para dicha parcela es de 500,00 m<sup>2</sup>(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.

25 ABR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo  
bilkuran akordioan  
jasotako baldintzetan  
04/05/18

**Artículo 45.- Condiciones respecto del cumplimiento de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.**

En la parcela "TG" ordenada preexiste una estación de servicio de gasolinera cuya reordenación se proyecta dentro de la propia parcela ordenada. El suelo que contiene la actual estación de servicio se encuentra incluido en el Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (200045-00133). En consecuencia se ha de dar debido cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

No obstante, dado que la intervención de reordenación que se pretende se realiza dentro de la misma parcela ordenada, en el caso de que se cumpliesen los requisitos técnicos y legales exigidos para los trabajos de excavación de tierras con un volumen inferior a 500 m<sup>3</sup>, pudiera resultar innecesaria la Declaración de Calidad de Suelo, por ser suficiente cumplimentar la comunicación previa, acompañada de la información requerida, ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco, conforme a lo dispuesto en el artículo 38 "Comunicación de supuestos de exención" de la referida Ley 4/2015.

Dicha comunicación ha de efectuarse con anterioridad al otorgamiento de las licencias o autorizaciones sustantivas que habiliten para la instalación o ampliación de la actividad.

**Artículo 46.- 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 m<sup>2</sup>(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.



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

nidas de acuerdo

jasotako baldintzetan

04/05/17

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 caizada de la rotonda y de la carretera GI-636.

Queda delimitada en la documentación gráfica que forma parte de la presente Ficha Urbanística.

#### **Artículo 47.- Condiciones de Parcelación.**

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

#### **Artículo 48.- 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. No obstante, las obras de excavación y acondicionamiento del terreno hasta la rasante fijada para la parcela podrán simultanearse con las obras de urbanización general, para lo que se podrá solicitar la denominada "licencia hasta cota cero".

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 49.- 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 50.- 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 m <sup>2</sup> .
.- Superficie máxima ocupada en planta sobre rasante:		500,00 m <sup>2</sup> .		
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m <sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>(t).

### 2.- Documentación gráfica.

Ayuntamiento irun Udala  
Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de Udalbatzak, behin beliko  
onetsia

25 ABR. 2018 ko

en las condiciones conte- bitkuran, akordioan

nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan

Irun Idazkaritza eskubidetula  
4 de mayo 2018



# FICHA URBANISTICA

PERI "MENDIPE" (8.3.05)

PARCELA:

TG

25 ABR. 2018



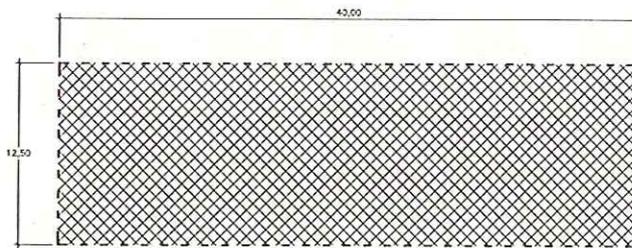
bilkuran, akordioan jasotako baldintzetan  
 04/07/18  
 Ir. Markosak estuordetala  
 Secretario

**SUPERFICIES MAXIMAS:**

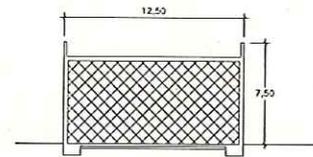
PLANTA BAJA

TERCIARIO: 500,00 m<sup>2</sup>

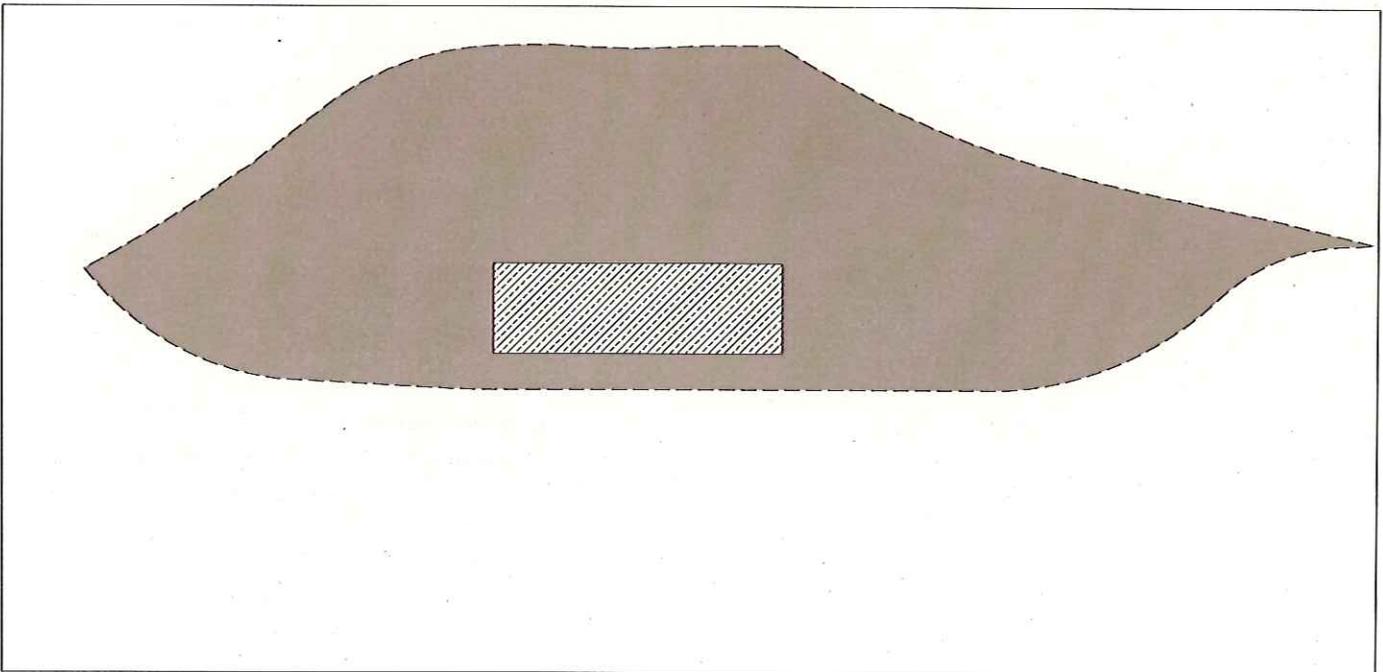
----- ALINEACIONES MAXIMAS



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 m<sup>2</sup>

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

Irún, 04/05/18

## TÍTULO IX: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS.

### Artículo 51.- Superficies de las parcelas.

Las superficies de las parcelas de equipamiento comunitario ordenadas son las siguientes:

- Parcela "E": 170,18 m<sup>2</sup>.
- Parcela "ED": 1.335,00 m<sup>2</sup>.

### Artículo 52.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Equipamiento comunitario (E), para ambas parcelas; concretándose el uso de equipamiento deportivo público para la parcela "ED".

### Artículo 53.- 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 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> 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 54.- 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



bilkuran, akordioan  
01/10/18  
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 55.- 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 56.- 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 57.- 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 58.- 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.

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"  
Doc. 4 NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

25 ABR. 2018



en las condiciones conte- bilturan, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzen

Los referidos documentos de planeamiento contendrán una Ficha Urbanística, en la que queden recogidas gráficamente las determinaciones aplicables a las mismas.

Irún, 5 de marzo de 2018.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.  
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.  
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.  
Geógrafa.

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE" Udaltzarak, behin betiko

Aprobación definitiva

Avto Pleno, en sesion de

onetsia

ko

25 ABR. 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

Irungo Udaltzarak  
Idazkaritza  
Secretaria

04/05/17

**DOCUMENTO "5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"**

25 APR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioa

jasotako baldintzetan

04/05/18  
Irujo Udaren Eskualdunak  
Sekretaria

## 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.



25 APR 2018



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

041 05 / 18

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 "Mitzelena 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.



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan  
04/05/17

**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

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"

Doc. 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

25 APR 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

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.



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo  
bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

04/05/17  
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, -derrribadas 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:

* Derrribos:	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.

25 ABR 2018



en las condiciones con-	bilkuran, akordioan
nidas en el acuerdo	jasotako baldintzetan
* 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:	<b>2.008.897,26 euros.</b>
* Gastos generales y beneficio industrial (19%):	381.690,48 euros.
* Total urbanización, ejecución por contrata:	<b>2.390.587,74 euros.</b>

#### 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:	<b>436.101,21 euros.</b>

\* 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..

25 ABR. 2018

en las condiciones contenidas en el acuerdo bilkuran, akordioan

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.

04/05/18

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.

25 ARR 2018



en las condiciones conte-

bilkuran, akordioan

nidas en el acuerdo

jasa eta baldintza

- \*- 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 "I.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.

25 ABR. 2018



in las condiciones conté-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasolako baldintzetan

## 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:	<b>3.126.688,95 euros.</b>

25 APR 2018



en las condiciones conte- bilkuran akordioan  
nidas en el acuerdo jasolako baldintzetan  
04/05/18  
Irún Udaltzakeria

**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 [m²(t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA [m²(t)uc]
Vivienda libre. "RB-2"	6.670,43	1,00	6.670,43
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"	3.154,34	0,64	2.018,77
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 m²	0,05	266,01
<b>TOTAL</b>	<b>16.543,77</b>	<b>---</b>	<b>12.354,81</b>

**b. Edificabilidad ponderada correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:**

$Epp = 12.354,81 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 85\% = 10.501,58 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}.$

**c. Repercusión media de las cargas de urbanización en la edificabilidad ponderada correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:**

$RU = 3.126.688,95 \text{ euros} / 10.501,58 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 297,73 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$

**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:**

$VS = 432,43 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} - 297,73 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} = 134,70 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$

25 ABR. 2018



ep las condiciones conte- bilkuran.akordioan  
hidas en el acuerdo josturto banimizetan

e. Valor total del suelo sin urbanización correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

04/05/17

VTS = 10.262,56 m²(t)uc x 134,70 euros/m²(t)uc = 1.382.366,83 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 = 1.382.366,83 euros / 12.858,94 m² = 107,50 euros/m².

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 regimenes 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



en las condiciones cont... bilkuran, akordioan

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 [m²(t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA [m²(t)uc]
Vivienda libre	3.081,50	1,00	3.081,50
Vivienda de protección oficial.	595,68	0,64	381,24
Vivienda de protección tasada	595,68	0,93	553,98
<b>TOTAL</b>	<b>4.272,86</b>	<b>---</b>	<b>4.016,72</b>

b. Edificabilidad ponderada correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

$Epp = 4.016,72 \text{ m}^2(t)uc \times 85\% = 3.414,21 \text{ m}^2(t)uc.$

c. Repercusión media de las cargas de urbanización en la edificabilidad ponderada correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

$RU = 223.705,32 \text{ euros} / 3.414,21 \text{ m}^2(t)uc = 65,52 \text{ euros/m}^2(t)uc.$

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:

$VS = 434,64 \text{ euros/m}^2(t)uc - 65,52 \text{ euros/m}^2(t)uc = 369,12 \text{ euros/m}^2(t)uc.$

e. Valor total del suelo sin urbanización correspondiente al conjunto de propietarios de los terrenos afectados con carácter computable:

$VTS = 3.099,42 \text{ m}^2(t)uc \times 369,12 \text{ euros/m}^2(t)uc = 1.144.057,91 \text{ euros}.$

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 = 1.144.057,91 euros / 3.490,06 m<sup>2</sup> = 327,80 euros/m<sup>2</sup>.

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, 5 de marzo de 2018.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.  
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.  
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.  
Geógrafa.

Ayuntamiento irun Udala  
Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

25 ABR. 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan  
Irun, 04/03/18  
Idazkarak eskurorde-udala  
Secretaria



*[Handwritten signature in blue ink]*

Modificación del P.E.O.U. "MENDIPE"



Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

Udalbatzak, behin beliko  
onetsia

25 APR 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasolako baldintzetan

Irún, 04/05/18  
Margarita Estigarribia



**DOCUMENTO "6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"**

Agustín Mitxelena  
Arquitecto

Iñaki Arregui  
Abogado

Bego Andueza  
Geógrafa



25 ABR. 2018

ko

bilkuran, akordioan

en las condiciones con-  
tidas en el acuerdo

jasotako baldintzetan

04/04/18  
Irungo Udala Idazkaritza

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.

25 ABR 2018

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasolako baldintzetan

Irún, 04/05/18

Iazkariak eskuzkoak



## 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.

25 ABR. 2010

er las condiciones conte-  
das en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan

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 m<sup>2</sup>(t).
- Población estimada en las nuevas viviendas ordenadas<sup>1</sup>: ..... 268 habitantes.
- Dotaciones públicas ordenadas:
  - Espacios libres: - Ajardinados: ..... 601,67 m<sup>2</sup>.
  - Pavimentados: ..... 2.688,63 m<sup>2</sup>.
  - Otros usos dotacionales (viario): ..... 1.262,14 m<sup>2</sup>.
  - Equipamiento deportivo público: ..... 1.335,00 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>(t).
- Población estimada en las nuevas viviendas ordenadas<sup>2</sup>: ..... 115 habitantes.
- Dotaciones públicas ordenadas:
  - Espacios libres: - Ajardinados: ..... 79,38 m<sup>2</sup>.
  - Pavimentados: ..... 980,61 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Se toma como referencia a esos efectos un ratio de 2,6 habitantes/vivienda.

<sup>2</sup> Se toma como referencia a esos efectos un ratio de 2,6 habitantes/vivienda.

25 APR 2011



- en las condiciones conle-  
más en superficie
- Otros usos dotacionales (viario, aparcamiento en superficie): ..... 24,21 m<sup>2</sup>
  - Equipamiento público: ..... 4103,170,18 m<sup>2</sup>

## 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 Irún, 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 Irún 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 Irún 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 Irún 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..

25 ABR. 2018

- 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 "Mendipec", 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 "Mendipec"-, 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.).



25 ABR. 2018

- 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.

25 ABR. 2018



en las condiciones contenidas en el acuerdo bilkuran, akordioan jasotako baldintzetan

3.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS.

04/03/17

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.

25 APR. 2018



en las condiciones conte- bilkuran, akordiatu-  
nidas en el acuerdo jasolako baldintzetan

**3.1.- Ingresos vinculados al nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el Ambito 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.

25 ABR. 2010

bilkuran, akordioan

en las condiciones cont-  
nidas en el acuerdo

- Total (vivienda + plaza de garaje): 125,00 euros/unidad/año.

04/05/17

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

25 APR 2018



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 Irún, no se dispone en estos momentos de datos relativos al municipio de Irún 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 Irún, sin actualización alguna. Los ingresos medios para los productos de promoción libre se estiman en:

25 ABR. 2018



en las condiciones cont- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo .- Vivienda: 230,00 euros/vivienda/año.  
.- Plaza de garaje: 20,00 euros/plaza/año.  
.- Total (vivienda + plaza de garaje): 250,00 euros/unidad/año.  
04/05/18

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.

25 APR 2018



**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.

25 ABR 2018



4.- **ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES PREVISTOS.**  
04/05/17

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.

25 APR 2018



**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 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>/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 "Mendipec", 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 2.688,63 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>/año-, se estima un coste de mantenimiento de 5.646,12 euros/año.

En atención a su condición de espacio libre al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipec", ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

$$CRm = 5.646,12 \text{ euros/año} / 103 \text{ viviendas} = 54,82 \text{ euros/viv./año.}$$

**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 1.262,14 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>/año-, se estima un coste de mantenimiento de 2.019,42 euros/año.

En atención a su condición de viario al servicio del conjunto del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipec", ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

25 ABR. 2018



en las condiciones conte  
nidos en el acuerdo

bilkuran akordioan

CRm = 2.019,42 euros/año / 103 viviendas = 19,61 euros/viv./año.

04/05/17

**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.

Elo 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 euros/año / 103 viviendas = 8,39 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 euros/año / 103 viviendas = 69,90 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 euros/año / 103 viviendas = 83,50 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

25 APR 2019



en las condiciones conle- bilkuran, akordioan  
mantenimiento de 14.600,00 euros/año, incluido el coste del consumo de agua en  
cuanto que recurso. Irun, 04/05/19

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:

$$\text{CRm} = 14.600,00 \text{ euros/año} / 103 \text{ viviendas} = 141,75 \text{ euros/viv./año.}$$

**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 381,47 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



en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

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 Enderlaza. Se prevé su tratamiento mediante soluciones de urbanización que conllevan la plantación de arbolado y césped. Tienen una superficie de 79,38 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>/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:

$$CRm = 2.059,28 \text{ euros/año} / 44 \text{ viviendas} = 46,80 \text{ euros/viv./año.}$$

25 APR 2018

**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 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>/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:

$$CRm = 3.200,00 \text{ euros/año} / 44 \text{ viviendas} = 72,73 \text{ euros/viv./año.}$$

25 ABR. 2018



## 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:

$$CRm = 3.600,00 \text{ euros/año} / 44 \text{ viviendas} = 81,82 \text{ euros/viv./año.}$$

## 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:

$$CRm = 6.200,00 \text{ euros/año} / 44 \text{ viviendas} = 140,91 \text{ euros/viv./año.}$$

## 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 boulevardización 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

25 APR 2018

20



en las condiciones cont.  
bilkuran, akordiban  
de  
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.

25 ABR. 2018



en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan  
5.- CONCLUSIONES. 04/05/17  
Idazkariak estuortutako eskutitua

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 381,47 euros/año/vivienda, sin distinción del régimen de promoción y/o protección-, se estiman en la cuantía total de 39.291,41 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 11.769,10 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., referentés 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



en las condiciones contenidas en el

bilkuran, akordioan

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 Irún 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.

Irún, 5 de marzo de 2018.

Fdo.: Agustín Mitxelena Peláez.  
Arquitecto.

Iñaki Arregui Zufiria.  
Abogado.

Begoña Andueza San Martín.  
Geógrafa.

