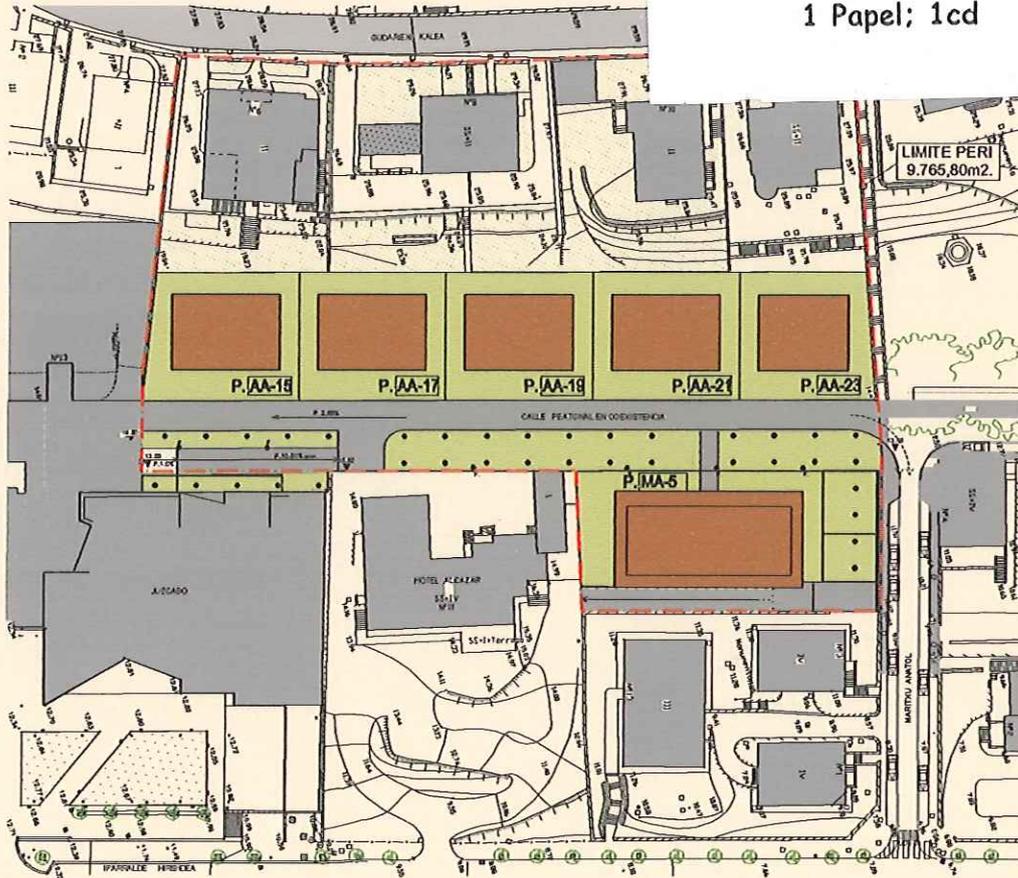




ALZADO LONGITUDINAL POR CALLE PEATO

2019PACU0001
e.1878; 21/01/2019
1 Papel; 1cd



MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

P.A.U.

DEL ÁMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN

(en desarrollo del Plan Especial aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 2.017)

ARQUITECTO	JAVIER GUEZURAGA MANTEROLA
LETRADO	EDORTA ALONSO DIEZ
PROMOTOR	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ÁMBITO 5.2.06

AGOSTO 2.018

MODIFICACION
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN

1,- MEMORIA JUSTIFICATIVA

**2,- RELACION DE TITULARES de los BIENES y DERECHOS OBJETO DE LA
ACTUACION**

3,- ESTUDIO de VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

4,- DOCUMENTACION GRAFICA

PLANOS (numerados del 4.1 al 4.8)



MODIFICACION
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN

(en desarrollo del Plan Especial aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 2.017)

PAU

MEMORIA JUSTIFICATIVA





MODIFICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN

MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Justificación de la necesidad del Programa de Actuación Urbanizadora
- 1.3. Promotor
- 1.4. Objeto y ámbito
- 1.5. Contenido
 - 1.5.1. Contenido técnico-urbanístico
 - 1.5.2. Contenido jurídico-urbanístico
- 1.6. Tramitación
- 1.7. Programación de ejecución
 - 1.7.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución
 - 1.7.2. Régimen de ejecución y sistema de actuación
 - 1.7.3. Convenio Urbanístico
 - 1.7.4. Plazos para la presentación de la Propuesta de equidistribución
 - 1.7.5. Plazos para la realización de las obras de urbanización, y de edificación de los solares resultantes
 - 1.7.6. Propuesta de localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento
 - 1.1.1. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística
 - 1.7.7. Programa de realojos
 - 1.7.8. Plazos de cesión de la obra de urbanización

2. RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

4. PLANOS

- 4.1. SITUACIÓN
- 4.2. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- 4.3. PARCELARIO
- 4.4. ORDENACIÓN GENERAL
- 4.5. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- 4.6. PARCELAS RESULTANTES
- 4.7. REGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO

Anexo:

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Antecedentes.

En desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente en junio de 1.998, fue redactado, tramitado y aprobado definitivamente, en sesión plenaria del Ayuntamiento de Irún celebrada el 29 de noviembre de 2006, el denominado PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN.

Posteriormente, se tramitó el correspondiente Programa de actuación Urbanizadora. Por Resolución nº 768, dictada con fecha 8 de marzo de 2007 por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Irún, se aprobó inicialmente el **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRÚN, documento aprobado definitivamente con fecha 29 de noviembre de 2006.**

Con fecha 21 de agosto de 2014 se dictó por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Irún la Resolución nº 1506 (BOG número 161, de 27 de agosto), por la que se aprobaba inicialmente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi, con sujeción a una serie de condiciones.

Sometido el expediente a información pública se presentaron varias alegaciones. Tras el análisis de las alegaciones presentadas el Ayuntamiento solicitó una revisión de la ordenación, lo que produjo una ralentización en la tramitación del expediente hasta la presentación del correspondiente documento modificado, con inclusión en el mismo de las condiciones impuestas en la aprobación inicial, para continuar con la tramitación hasta su aprobación definitiva.

Con fecha 29 de noviembre de 2017 el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Irún ha aprobado con carácter definitivo el documento de Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi de Irún. Que dicha aprobación ha sido publicada en el BOG con fecha 18 de enero de 2018.

Que la Modificación del Plan Especial recientemente aprobada requiere la **MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI, DE IRÚN**, en su día aprobado. Así pues, el presente documento responde a esa necesidad.

El ámbito objeto de la Modificación del Plan Especial aprobado, y del presente documento, está situado en el centro de Irún, en el barrio de Mendibil, en las inmediaciones del Centro Comercial Mendibil y el Palacio de Justicia. Tiene una extensión superficial de 9.765,80 m² y linda: al Norte, con las escaleras públicas de acceso al alto de Mendibil y con Maritxu Anatol kalea; al Sur, con el número 4 de Gudarien kalea, con el número 13 de Almirante Arizmendi kalea, con la plaza Viteri, el Centro Comercial Mendibil y el Mercado Municipal y con pertenecidos del Hotel Alcazar. Al Este con el Palacio de Justicia, con la trasera del Hotel Alcázar y con pertenecidos de los números 1 y 3 de Maritxu Anatol kalea y número 13 de la Avda. Iparralde; y al Oeste, con Gudarien kalea.

La ordenación aprobada a través de esa Modificación del Plan Especial se plantea como respuesta al vacío urbano existente en el entorno de la zona residencial de Mendibil, completando la red viaria existente junto a la Avda. de Iparralde mediante la prolongación de la calle Almirante Arizmendi y la ordenación de varias parcelas de carácter residencial; consolidándose las edificaciones existentes en el ámbito y ordenándose seis nuevas parcelas residenciales de baja densidad. El viario ordenado se ajusta en dimensiones y desarrollo a las necesidades, entendiéndose el mismo como de coexistencia, esto es, peatonal con acceso rodado restringido.

1.2. Justificación de la necesidad del Programa de Actuación Urbanizadora.

La necesidad del presente Programa de Actuación Urbanizadora está justificada por la LEY 2/2006, DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO.



En el artículo 131.1, a) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se establece que:

“1. La ejecución de la ordenación urbanística comprende: a) La realización de las condiciones de desarrollo recogidas en los pertinentes programas de actuación urbanizadora, así como la garantía del cumplimiento efectivo de los mismos”.

Y el artículo 135 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece que:

“El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, de: a) El planeamiento urbanístico idóneo para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate. b) El programa de actuación urbanizadora, aprobado con carácter definitivo, con excepción de las actuaciones aisladas o de dotación y las de ejecución de las dotaciones públicas integrantes de la red de sistemas generales y locales, y del procedimiento especial de reparcelación forzosa promovida por las administraciones públicas previsto en el artículo 49 de esta ley. ...”

En consideración a todo ello resulta necesario la tramitación del presente programa que tendrá la documentación exigida en el artículo 155 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

1.3. Promotor.

La presente Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora es formulada y promovida por propietarios de terrenos que ostentan más del 50% de la superficie de propiedad privada existente dentro del ámbito de actuación; estando facultados para ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 157, e) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en el que se establece que:

“Podrán formular y promover programas de actuación: e) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de programa de actuación urbanizadora podrá ser autorizada por el ayuntamiento para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las administraciones públicas conforme a la legislación general reguladora de su régimen jurídico y funcionamiento.

Por otro lado, el artículo 158 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo establece que:

“La solicitud de tramitación se formalizará en el registro municipal acompañando como mínimo, en el caso de solicitudes realizadas por personas o entidades ajenas a la Administración, garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito de la correspondiente actuación integrada. Dicha garantía deberá prestarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en materia de contratación administrativa”.

Así, en atención a todo ello los promotores de la presente modificación del programa ya presentaron en su día en el registro municipal, junto con la solicitud de tramitación del mismo, un AVAL de KUTXA por importe del 1% del coste estimado de la urbanización en el ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI de Irún.

Más concretamente, fueron presentados ante el Ayuntamiento de Irún dos Aavales bancarios de Kutxa, hoy Kutxabank:

- Un primer AVAL de fecha 31 de Enero de 2.007, por importe de 7.410,00 euros.
- Un segundo AVAL de fecha 5 de Julio de 2.007, por importe de 60.200,00 euros.

Con ellos se cumplía la citada obligación (presentación junto con la solicitud de tramitación del PAU de un aval por importe del 1% del coste estimado de la urbanización), así como la derivada de lo dispuesto en el artículo 160.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del Convenio mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las obras de urbanización).



Dichos avales no han sido devueltos, y estando plenamente vigentes seguirán sirviendo como suficiente garantía.

1.4. Objeto y ámbito.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo el presente documento establece:

- La identificación de la actuación, así como la delimitación de la unidad de ejecución.
- El régimen de ejecución privada y su sistema de actuación.
- Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de la actuación, y la regulación de sus contenidos mínimos.
- La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
- El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

El Programa de Actuación Urbanizadora no podrá alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinada por el planeamiento.

1.5. Contenido.

1.5.1. Contenido técnico-urbanístico.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo **los programas deben definir las obras de urbanización que deberán realizarse, especificando su coste aproximado y cuando menos los siguientes extremos:**

- a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
- b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.



- c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.
- d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.
- f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.
- g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.
- h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.
- i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

En atención a ello se incorpora al presente documento, como ANEXO, el **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**, contenedor de los extremos antes indicados y del coste aproximado de las obras de urbanización del ámbito.

1.5.2. Contenido jurídico-urbanístico.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 154.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo **los programas deben regular los siguientes extremos:**

- a) Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.
- b) Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto o modificación de las existentes en el planeamiento vigente.



- c) Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.
- d) Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.
- e) Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta ley.
- f) Programa de realojos, en su caso.
- g) Plazos de cesión de la obra urbanizadora, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.

1.6. Tramitación.

La tramitación de los programas de actuación urbanizadora viene establecida en el artículo 156 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, donde se determina, entre otras cuestiones, que:

1. Los programas de actuación urbanizadora se formularán en cualquier momento tras la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, o bien conjunta o simultáneamente con el mismo.
2. A la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, el ayuntamiento acordará la estimación o la denegación de la aprobación inicial del programa en el plazo máximo de un mes.
3. El acuerdo de aprobación inicial conllevará la obligación de publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el boletín oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones. Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.

- 
4. Recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación, en el boletín oficial del territorio histórico, del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.
 5. El acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, como mínimo, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

1.7. Programa de ejecución.

1.7.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

El Ayuntamiento de Irún en sesión plenaria celebrada el 29 de noviembre de 2017 acordó aprobar con carácter definitivo el documento denominado MODIFICACION del PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN. En dicho documento se establece una única Unidad de Ejecución para el desarrollo urbanístico de dicho ámbito. La expresión gráfica de dicha Unidad de Ejecución queda reflejada en el **PLANO 4.2. denominado "DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN"**, incluido en el DOCUMENTO 4 del presente programa de actuación urbanizadora.

1.7.2. Régimen de ejecución y sistema de actuación.

En el citado documento de MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN se establece como sistema de actuación para el ámbito el **SISTEMA DE CONCERTACIÓN**.

En consecuencia, para el desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución delimitada en relación al ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI de Irún se actuará en régimen de ejecución privada mediante el sistema de concertación.



1.7.3. Convenio Urbanístico.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 160,2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en junta de concertación ...
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

Por otro lado, en el apartado 6 de dicho artículo 160 se establece igualmente que: *“Los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización”.*

En atención a todo ello y con el contenido expresado, los promotores del presente programa de actuación urbanizadora, quienes representan más del 50% de la propiedad del suelo, deberán presentar en el plazo establecido en el citado artículo 160 de la Ley 2/2006, --para su tramitación conforme a lo dispuesto en la DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA, 8 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo--, el CONVENIO URBANÍSTICO para la ejecución urbanística del ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI de Irún, en este caso, la modificación del CONVENIO aprobado y firmado en su día.

1.7.4. Plazo para la presentación de la propuesta de equidistribución.

La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística se realizará con el PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



Con fecha 29 de febrero de 2008 los propietarios que representaban el cien por cien de la superficie de la Unidad de Ejecución otorgaron ante el Notario de Irún Don JOSE ANTONIO HEBRERO HERNANDEZ, y bajo el número 259 de su protocolo, la **ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRÚN**, como agrupación de interés urbanístico, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar.

Pues bien, el Proyecto de Reparcelación que se redacte se someterá a la aprobación inicial de la Junta de Concertación en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva de la Modificación del PAU y de la firma de la Modificación del Convenio del ámbito. Dicho documento de Reparcelación se aprobará inicialmente por la Junta y se expondrá al público mediante anuncio en el BOG y se notificará a todos los propietarios. Concluido el trámite de información pública, el proyecto de Reparcelación se elevará en el plazo de un mes al Ayuntamiento de Irún para su aprobación definitiva, previa resolución de las alegaciones que en el periodo de información pública y audiencia puedan producirse.

1.7.5. Plazo para la realización de las obras de urbanización, y de edificación de los solares resultantes.

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que abarcará el ámbito de la Modificación del Plan Especial, que deberá detallar y programar las obras que comprenda con la precisión suficiente, y que deberá ser presentado para su aprobación inicial en el plazo máximo de seis meses contados a partir de la aprobación definitiva de la Modificación del PAU y de la firma de la Modificación del Convenio del ámbito.

Se prevé una única fase de intervención en la Unidad de Urbanización con la construcción de 36 nuevas viviendas y garajes y la urbanización simultánea de toda la citada unidad de urbanización. La urbanización deberá ser previa ó simultánea al desarrollo residencial.



La ejecución material de las plantas de sótanos de los edificios, hasta la cota cero, deberá simultanearse con la ejecución básica de la Urbanización.

El plazo máximo para la ejecución de la Urbanización, será de ocho años desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

La ejecución de las nuevas edificaciones se llevará a cabo en el plazo máximo de ocho años años contados a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Si por causas suficientemente razonadas no pudieran cumplirse estos plazos, el Ayuntamiento de Irún podrá conceder la prórroga necesaria mediante la revisión de los correspondientes plazos.

Para la concesión de licencias de primera utilización de las parcelas edificables, se exigirá la ejecución previa de la totalidad de las obras de urbanización-jardinería y del vial peatonal en coexistencia.

1.7.6. Propuesta de localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

La concreta localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de la Unidad de Ejecución queda reflejada en el PLANO 4.7. denominado "LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA", incluido en este documento.

En relación al cumplimiento de las dotaciones recogidas en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (BOPV nº 143, de 23 de julio), concretamente, en su artículo 6 ("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"), en la Modificación del Plan Especial aprobada definitivamente con fecha 29 de noviembre de 2017 se determinaba lo siguiente:

- **Cesión zonas verdes:**
15% x 9.765,80 m²s x 3.748,30 m²t/6.938 m²t = 791,40 m²s

El Plan Especial cumple esta exigencia.



- **Para Otras dotaciones locales:**
 $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3.748,30 \text{ m}^2 = 749,66 \text{ m}^2\text{s}.$

El Plan Especial no puede cumplir esta exigencia en el ámbito.

En relación a este incumplimiento establece el apartado 1 del artículo 7 del Decreto 123/2012 (“Imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado”) que:

“En el suelo urbano no consolidado, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área, de la actuación de dotación o de la unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos en el artículo anterior, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación”.

Así pues, ese déficit, de 749,66 m²s, para “otras dotaciones locales” se compensará económicamente al Ayuntamiento de Irún, a razón de 230 €/m².

- **Para aparcamientos de vehículos:**
 $0,35 \text{ plazas} \times 3.748,30 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 53 \text{ plazas}$

Dotación que se cumple con las previsiones del plan especial, ya que están previstas 110 plazas, que se dispondrán en las parcelas resultantes edificables AA-15, AA-17, AA-19, AA-21, AA-23 y en la MA-5, no descartándose alguna pequeña variación resultante del Proyecto de Edificación y Ejecución por alguna rampa o pilar no previstos.

- **Para vegetación:**
 $1 \text{ árbol} / 3.748,30 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 38 \text{ árboles}$

Esta dotación se incluirá como condición para el desarrollo del proyecto de Urbanización.

Esto es, dicho déficit de 749,66 m²s, para “otras dotaciones locales”, se compensará económicamente al Ayuntamiento de Irún, a razón de 230 €/m², en el marco del proyecto de reparcelación.

1.7.7. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Los propietarios del suelo deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Irún el 15% del aprovechamiento lucrativo nuevo ordenado, libre de cargas de urbanización. Dicha cesión de edificabilidad será sustituida por el abono en metálico de su valor, en el marco del proyecto de reparcelación.



1.7.8. Programa de realojos.

En el presente caso no debe establecerse ningún programa de realojo.

1.7.9. Plazos de cesión de la obra de urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, en el plazo establecido en el apartado 1.7.5 del presente programa, los promotores de las mismas, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, notificarán al Ayuntamiento de Irún al menos con **veinte días de antelación**, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición.

En el acta de recepción se recogerán las observaciones formuladas, en su caso, por el representante municipal.

Si el Ayuntamiento de Irún no hubiera formulado en dicha acta de recepción observaciones en relación con la ejecución material de los trabajos o no hubiera asistido, procederá a recepcionar la urbanización en el plazo máximo de **un mes** a contar desde la fecha de notificación de la solicitud de recepción regulada en el apartado primero, excepto en el supuesto de que en dicho plazo, de forma expresa y motivada, manifieste sus reservas para proceder a la recepción por la inadecuación de las obras al proyecto aprobado.

Si el Ayuntamiento de Irún hubiere formulado observaciones en el acta de recepción o hubiera manifestado sus reservas conforme al apartado anterior, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta entre los promotores y el Ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización.

Dichas determinaciones en ningún caso podrán implicar o afectar a elementos de obra o aspectos no previstos en el proyecto de urbanización.

Una vez determinadas las condiciones para que el Ayuntamiento de Irún proceda a la recepción y ejecutados, en su caso, los trabajos complementarios o de remate convenidos, los promotores solicitarán formalmente al Ayuntamiento la recepción de la urbanización, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de notificación de dicha solicitud.

La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes.



Javier Guezuraga Manterola
Arquitecto- Urbanista



Santiago Fuertes Mazo



Edorta Alonso Díez
Abogado -Urbanista



MODIFICACION
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN

(en desarrollo del Plan Especial Reformado aprobado definitivamente el 29 Noviembre 2.017)



RELACION DE TITULARES de los BIENES y
DERCHOS OBJETO de la ACTUACIÓN

2. RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN



La totalidad de los 9.765,80 m2 de suelo y de las edificaciones existentes en el ámbito de este documento de Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora quedan comprendidos en seis grupos de propietarios, que detallamos a continuación:

□ **Propietarios de GUDARI nº 6**

- D. Santiago Fuertes Mazo (DNI 15.230.031)
- D. Jose María Fuertes Mazo (DNI 15.232.160)
- D. Alain Fuertes Alduncin (DNI 44.558.943)
- D. Jesús Cuevas Villoslada (DNI 16.448.713)
- Dña. Maria del Carmen Mazo Herreros (DNI 16,440.621-Z)

□ **Propietarios de GUDARI nº 8**

- Dª. Ramona Cantero Sáez (DNI 15.226.159)

□ **Propietarios de GUDARI nº 10**

- D. Carlos Martinez Ortega (DNI 15.232.266)
- D. Ildfonso Mª Guevara Urkola (DNI 15.238.360)
- Dª Mª Pilar Gracenea Echegoyen (DNI 15.238.376)
- D. Jesús Gracenea Echegoyen (DNI 50.675.935)

□ **Propietarios de GUDARI nº 12**

- Dª Mª Juncal Sunsundegui Lasaga (DNI 15.225.964)
- D. Jose Manuel Emparan Muñoz (DNI 15.208.528)

□ **HOTEL ALCAZAR**

- Propiedad de Mercantil Aitama S.L. (CIF- B-20.862,322)
- representada por D. Luis Miguel Albisu Aguado (DNI 14.841.375-G)

□ **AYUNTAMIENTO DE IRÚN**

- (255 m2 no patrimoniales)

Las direcciones de dichos propietarios, a efectos de notificación, en su caso, son las siguientes:

- Santiago Fuertes Mazo. Domicilio en calle Gudari nº 6 -1º Dcha. 20.302 Irún.
- D. José María Fuertes Mazo. Domicilio en calle Gudari nº 6 - Bajo Dcha. 20.302 Irún.
- D. Alain Fuertes Alduncin. Domicilio en calle Gudari nº 6 - 2º Dcha. 20.302 Irún.
- D. Jesús Cuevas Villoslada. Domicilio en calle Gudari nº 6 – 1º Izda. 20.302 Irún.
- Dña Mª del Carmen Mazo Herreros. Domicilio en calle Gudari nº 6 - 1º Ida. 20.302 Irún.
- Dña. Ramona Cantero Sáez. Domicilio en calle Gudari nº 8 – Bajo. 20.302 Irún
- D. Carlos Martínez Ortega. Domicilio en calle Gudari nº 10 Bajo. 20.302 Irún.
- D. Ildefonso Mª Guevara Urkiola. Domicilio en calle Gudari nº 10 - 1º. 20.302 Irún.
- Dña. Mª Pilar Gracenea Echegoyen. Domicilio en calle Gudari nº 10 - 1º. 20.302 Irún.
- D. Jesús Mª Gracenea Echegoyen. Domicilio en calle Gudari nº 10 - 2º. 20.302 Irún.
- Dña. Mª Juncal Sunsundegui Lasaga. Domicilio en calle Gudari nº 12 – 1º. 20.302 Irún.
- D. José Manuel Emparan Muñoz. Domicilio en calle Gudari nº 12 - 1º. 20.302 Irún.
- Hotel Alcázar. D. Luis Miguel Albisu Aguado. Domicilio en Avda, Iparralde nº 11. 20302 Irún
- Ayuntamiento de Irún. Plaza de San Juan Arria nº 1 Irún.





Javier Guezuraga Manterola
ARQUITECTO- Urbanista





Edorta Alonso Díez
ABOGADO -Urbanista

MODIFICACION
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN

ESTUDIO de VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA



3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO –FINANCIERA



3.0.- ANTECEDENTES

La superficie total edificable en el ámbito es de 6.938,00 m², de los cuales 3.189,17 m² están ya construidos, distribuidos en las 4 casas actualmente existentes dentro de la unidad de ejecución. Esta superficie total edificable en el Ambito, de 6.938,00 m², no podrá superarse bajo ningún concepto, salvo modificación y desarrollo según Normativa del revisado PGOU de Enero de 2.015

Así, la superficie edificable nueva será de 3.748,30 m², reservados para las nuevas edificaciones a desarrollar en el ámbito.

La Modificación del Plan Especial del Ambito 5.2.06 Almirante Arizmendi de Irún ordena, dentro de la Unidad de Ejecución, 4 parcelas resultantes consolidadas, 6 parcelas resultantes edificables nuevas, todas ellas privadas, además de otras correspondientes a suelo libre, y los terrenos de cesión obligatoria.

Las 4 casas ya existentes hacia la calle Gudari, identificadas como G-6, G-8, G-10, y G-12, se consolidan en su estado actual, tanto en volumen como en aprovechamiento urbanístico y perfil. En el caso de que algún propietario deseara modificar e incluso demoler la casa actual será de aplicación la normativa específica recogida en el DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS del documento de MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL aprobado con fecha 29 de noviembre de 2017.

Estas parcelas consolidadas (G-6, G-8, G-10 y G-12) no serán objeto de nueva adjudicación en el proyecto de Reparcelación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos que procedan, de conformidad con el Plan Especial aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 2.017.

La superficie edificable nueva que deba adjudicarse a cada propietario en la reparcelación, en las parcelas resultantes edificables AA-15, AA-17, AA-19, AA-21, AA-23 y MA-5, se obtendrá al detracer del aprovechamiento o superficie edificable total que corresponda a cada uno en la unidad de ejecución (en atención a la superficie total aportada por cada propietario en dicha unidad de ejecución) la respectiva superficie construida consolidada.

Las parcelas consolidadas G-6, G-8, G-10 y G-12 contribuirán a sufragar, al igual que las parcelas resultantes nuevas AA-15, AA-17, AA-19, AA-21, AA-23 y MA-5), los costes de urbanización correspondientes a las partidas de SANEAMIENTO DE FECALES y SANEAMIENTO DE PLUVIALES, obras éstas de las que también se benefician. El resto de los conceptos integrantes de los costes de urbanización serán soportados exclusivamente por las parcelas resultantes nuevas (AA-15, AA-17, AA-19, AA-21, AA-23 y MA-5), de conformidad a lo establecido en el documento de MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

En el Documento **B Normas urbanísticas del PERI** (28 Nov. 2.017) , se detalla el cuadro general de superficies privadas consolidadas, que se transcribe a continuación :



EDIFICIOS CONSOLIDADOS

8.1.1. Parcela G-6 Consolidada

- Superficie total de parcela consolidada 1.007,20 m2
- Aprovechamiento total consolidado 1.022,77 m2
- Edificabilidad máxima permitida 1.022,77m2.

8.1.2. Parcela G-8 consolidada

- Superficie total de parcela consolidada 1.404,40m2
- Aprovechamiento total consolidado 721,81m2
- Edificabilidad máxima permitida 721,81 M2.

8.1.3. Parcela G-10 consolidada

- Superficie total de parcela consolidada 1.015,20 m2
- Aprovechamiento total consolidado 660,10 m2
- Edificabilidad máxima permitida 660,10 m2

8.1.4. Parcela G-12 consolidada

- Superficie total de parcela consolidada 893,38 m2
- Aprovechamiento total consolidado 785,02 m2
- Edificabilidad máxima permitida 785,02 m2

Documento Normas Urbanísticas , página 3 del PERI (29 Nov de 2.017)

RP.c, - Residencial colectiva en Parcela (consolidado)

DOMINIO	Privado
USO URBANISTICO	Viviendas y Usos Autorizados en planta baja
EDIFICACION	Vivienda regulada en las presentes Ordenanzas
SUPERFICIE	4.320,18 m2.
SUPERFICIE EDIFICADA CONSOLIDADA	3.189,70 m2.
MAXIMO SUPERFICIE EDIFICADA	<u>3.189,70 m2.</u>

3.1. VALORES Y PRECIOS

Los costes de ejecución de la construcción, han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de redacción de este Documento. Pero conviene aclarar que se



trata en cualquier caso de costos y gastos estimados, soportados por determinados parámetros y por la experiencia profesional.

El valor residual del suelo, se ha obtenido teniendo en cuenta el Decreto Foral 57/1.989, por el que se aprobaron las normas para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, mediante la fórmula:

$$Vrs = Vm / 1,40 - (Cc + Cu + Cg + Gc +) ; \text{ en donde}$$

Vrs = Valor residual del suelo

Vm = Valor de mercado en venta

Cc = Coste de construcción

Cu = Coste de Urbanización

Cg = Gastos de Gestión

1,4 = coeficiente de ponderación de gastos y beneficios del promotor

3.2. GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

Estudios previos

Asesoría ambiental

Perspectivas

Topografía

Plan Especial de Reforma Interior

Programa de Actuación Urbanizadora, Convenio

Constitución Junta Concertación, Proyecto Reparcelación

Otros

TOTAL 103.200,- €uros.

]

3.3. COSTE de la URBANIZACION

En este apartado debemos remitirnos al ANEXO de este Programa de Actuación Urbanizadora, contenedor del ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN en el que se realiza una primera aproximación al presupuesto de las obras a realizar que ascende a:

TOTAL presupuesto por contrata **1,182.950,52 €uros.**

En este coste de Urbanización está incluido un muro pantalla, como solución de Urbanización, contabilizado e incluido en el Presupuesto Estimativo como coste de Urbanización, remitiéndonos, no obstante, y en todo caso, a lo que se apruebe o resuelva al efecto en el marco del correspondiente Proyecto de Reparcelación.



3.4. COSTE de la EDIFICACION

Se estima como precio medio de coste de construcción de la edificación el siguiente:

-Edificios Residencial (3.748,30x 1.200 €/m2.) = **4.497.960 €uros**

TOTAL COSTE DE LA EDIFICACIÓN 4.497.960,- €uros

3.5. VALOR de MERCADO y VALOR del SUELO

3.5.1. Valor de mercado

Se consideran como precios razonables de venta, dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona, a día de hoy, los siguientes:

En edificación residencial **3.000 €/m2.**

Lo cual nos da un valor de venta de la edificación de:

- Area residencial 3.748,30 m2.x 3.000 = **11.244.900,-,- €uros.**

NOTA : No incluimos la valoración de la construcción de garajes en el zócalo, porque el precio de su construcción queda nivelado con la venta, de manera que los garajes, no generan beneficio alguno.

TOTAL VALOR EN VENTA 11,244.900,-,- €uros



3.5.2 VALOR del SUELO en las VIVIENDAS

Los costes de ejecución de la construcción, han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de redacción de este Documento. Pero conviene aclarar que se trata en cualquier caso de costos y gastos estimados, soportados por determinados parámetros y por la experiencia profesional.

El valor residual del suelo, se ha obtenido teniendo en cuenta el Decreto Foral 57/1.989, por el que se aprobaron las normas para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, mediante la fórmula:+

Cesión del 15%

$$VRs = (Vv / 1,40) - (Vc)$$

VRs = Valor del suelo €/m2.th

Vv = Valor en venta

Vc= Valor construcción = Cc + (1 +Tm + Oge) % S/ Cc =
Cc + 39% s/ Cc.

1,4= Coeficiente de ponderación de gastos y beneficios del promotor

Vm= Valor de mercado en venta 3.000,- €/m2tc

Cc= Coste de construcción..... 1.200 ,- €/m2tc

Tm= Tributos municipales..... 7%

Oge= Otros gastos edificación (honorarios , notaria, registro, impuestos, seguros, Inmovilizado etc.) 17%

$$VRs \text{ residencial} = 3.000 / 1,4 - ((Vc + (1+7+17)) \% \text{ s/ } Vc=$$

$$2.142,857 - (1.200 + 25\% \text{ s/ } 1.200) = 2.142,85 - (1.200 + 300) = \mathbf{642,857 \text{ €/m2tc}}$$



3.5.3 VALOR del SUELO EDIFICABLE en el AMBITO

$$\text{Vrs} = 2.142,857 - (1.200 + 300) = 2.142,857 - 1.500,- = \mathbf{642,857 \text{ €uros/ m}^2}.$$

Superficie máxima edificable sobre rasante en viviendas S= 3.748,30 m2.

Valor TOTAL del suelo en viviendas (Vs) en el Ambito =

$$3.748,30 \times 642,857 = \mathbf{2,409.620,89 \text{ €uros}}$$

$$\mathbf{VALORACION del 15\% \quad 2,409.620,89 \times 0,15 = \quad 361.443,13 \text{ €uros}}$$

3.6. RESUMEN de COSTES y VIABILIDAD PLANEAMIENTO

El resumen de costes es el siguiente:

- Valor del suelo en viviendas	2,409.620,89 €uros.
- Coste de la Urbanización	1,182.950,52 €uros.
- Gastos de gestión	103.200,00 €uros.
- Coste de la Edificación	4.497.960,- €uros.
- Cesión del 15 %	361.443,13 €uros
- 25% Gastos adicionales	1.124.490,- €uros
-DEU - Dotaciones 749,66 x 230 =	172.421,8 €uros

TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO9,952.086,34 €uros.

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

$$\text{Valor Venta viviendas / Coste Estimado viviendas} =$$

$$\mathbf{11,244.900,- \text{ €uros} / 9,952.086,34,- \text{ €uros} = 1,126}$$



3.7 ,-RENTABILIDAD

11,244.900,- 9,952.086,34 = 12,99%

De todo lo cual se deduce un margen del **12,99%** en relación al valor de coste , se estima montante suficiente para abordar los correspondientes gastos generales, gastos de financiación y los correspondientes beneficios que la operación conlleva.

Lo cual quiere decir que la Rentabilidad final de la Operación Urbanística Almirante Arizmendi se ajusta a un **12,99%** , en relación al valor del coste y se estima un beneficio ajustado y normal, máxime teniendo en cuenta la crisis en el sector inmobiliario, fundamentalmente en Obra Nueva.

La valoración concreta y detallada de aquellos elementos o derechos que deban eliminarse o puedan extinguirse, y sean indemnizables por ley, se realizará en el Proyecto de Reparcelación.

Fdo. Javier Guezuraga Manterola
Arquitecto- Urbanista

Fdo. Santiago Fuertes Mazo

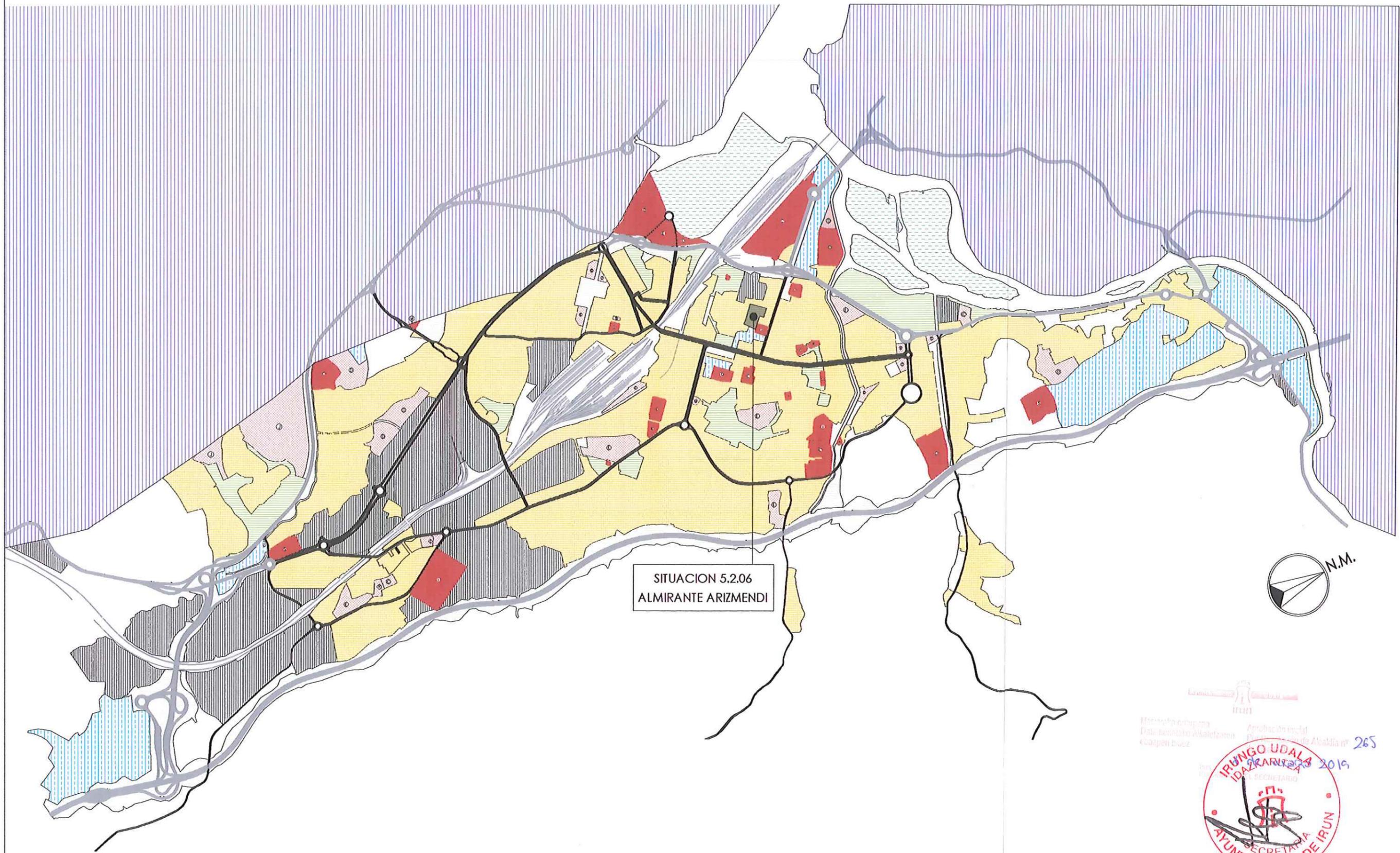
Fdo. Edorta Alonso Diez
Abogado- Urbanista

MODIFICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA P.A.U. DEL AMBITO 5.2.06
ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN

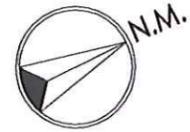
(en desarrollo del Plan Especial Reformado aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 2.017)



PLANOS (numerados del 4.1 al 4.8)



SITUACION 5.2.06
ALMIRANTE ARIZMENDI



SECRETARÍA
 AYUNTAMIENTO DE IRÚN

MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL 29 NOV 2017

Javier GUEZURAGA MANTEROLA
 ARQUITECTO URBANISTA
Edorta ALONSO DIEZ
 LETRADO URBANISTA

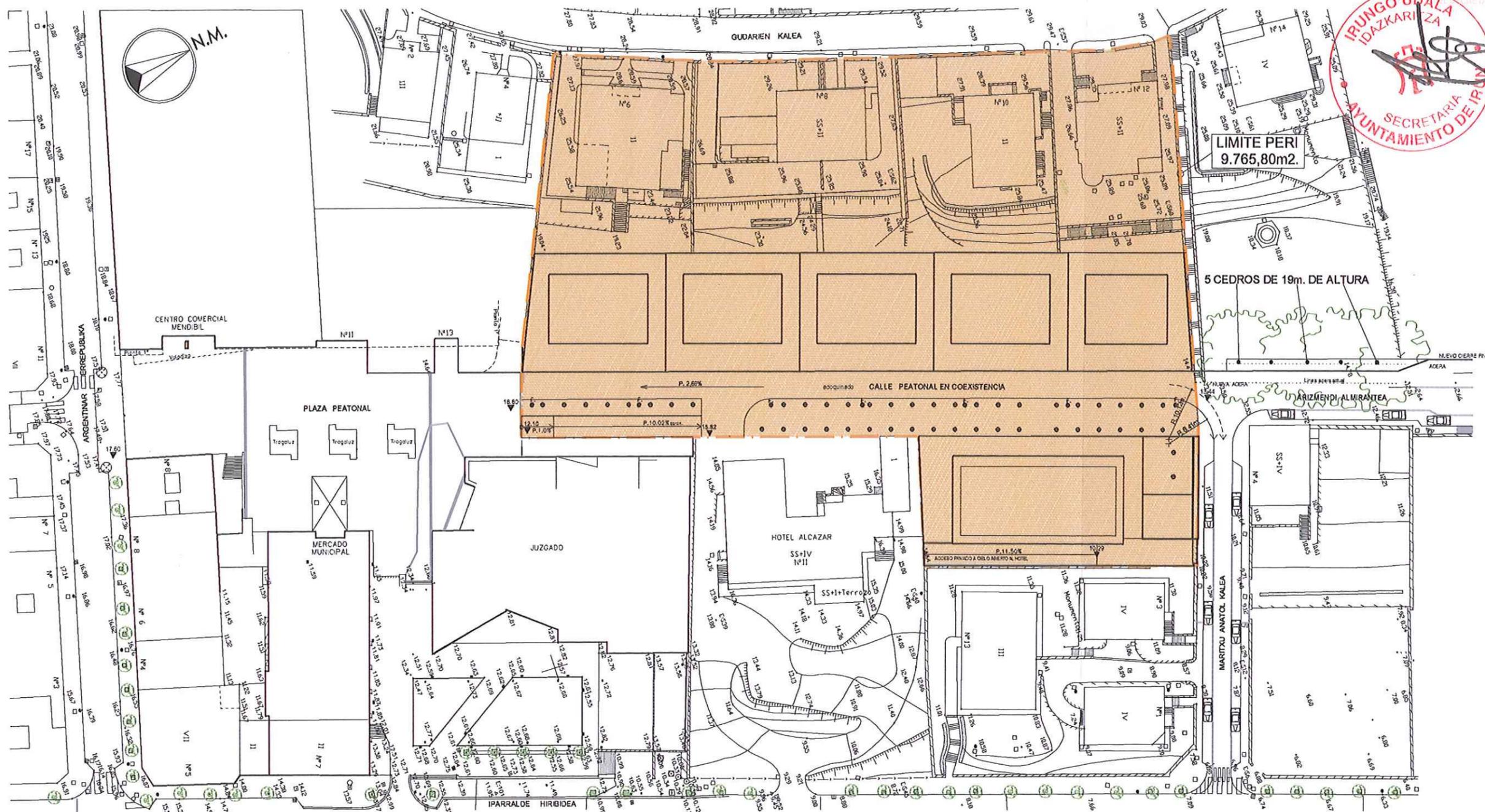
SANTIAGO FUERTES MAZO
 ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL
 DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD
 DEL ÁMBITO

ZONAS DE USO RESIDENCIAL	ZONAS DE USO TERCIARIO
ZONAS DE USO INDUSTRIAL	SISTEMA GENERAL DE VIARIO

VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE	ESPACIOS LIBRES Y JARDINES ESTRUCTURANTES
SISTEMA GENERAL DE ZONAS Y PARQUES	MARISMAS

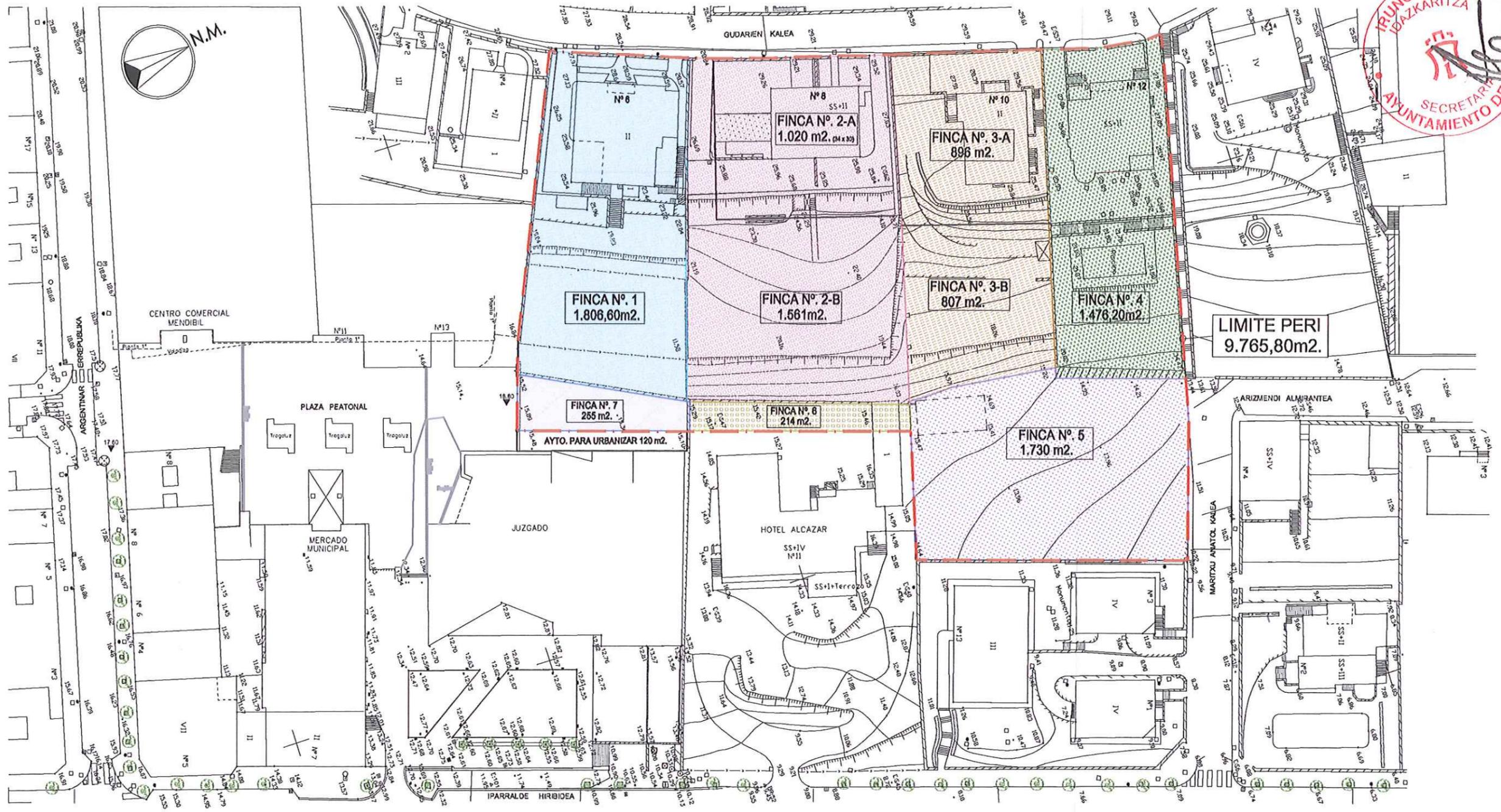
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	APROBACIÓN
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS ESTRUCTURANTES	INICIAL:
	DEFINITIVA:

PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA ÁMBITO "ALMIRANTE ARIZMENDI" (5.2.06)
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN. PGOU 1999 EN. 2.018
 PLANO: 4.1
 SITUACIÓN
 ESCALA: 1/20.000



MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL 29 NOV 2017

<p>Javier GUEZURAGA MANTEROLA ARQUITECTO URBANISTA</p> <p>Edorta ALONSO DIEZ LETRADO URBANISTA</p>	<p>SANTIAGO FUERTES MAZO ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO</p>	<p>UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 1: 9.765,80 m² (ÚNICA)</p>	<p>APROBACIÓN</p> <p>INICIAL:</p> <p>DEFINITIVA:</p>	<p>PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA ÁMBITO "ALMIRANTE ARIZMENDI" (5.2.06) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN, PGOU 1999 EN. 2.018</p> <p>PLANO: 4.2</p> <p>DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN</p> <p>ESCALA: 1/800</p>
--	---	--	--	---



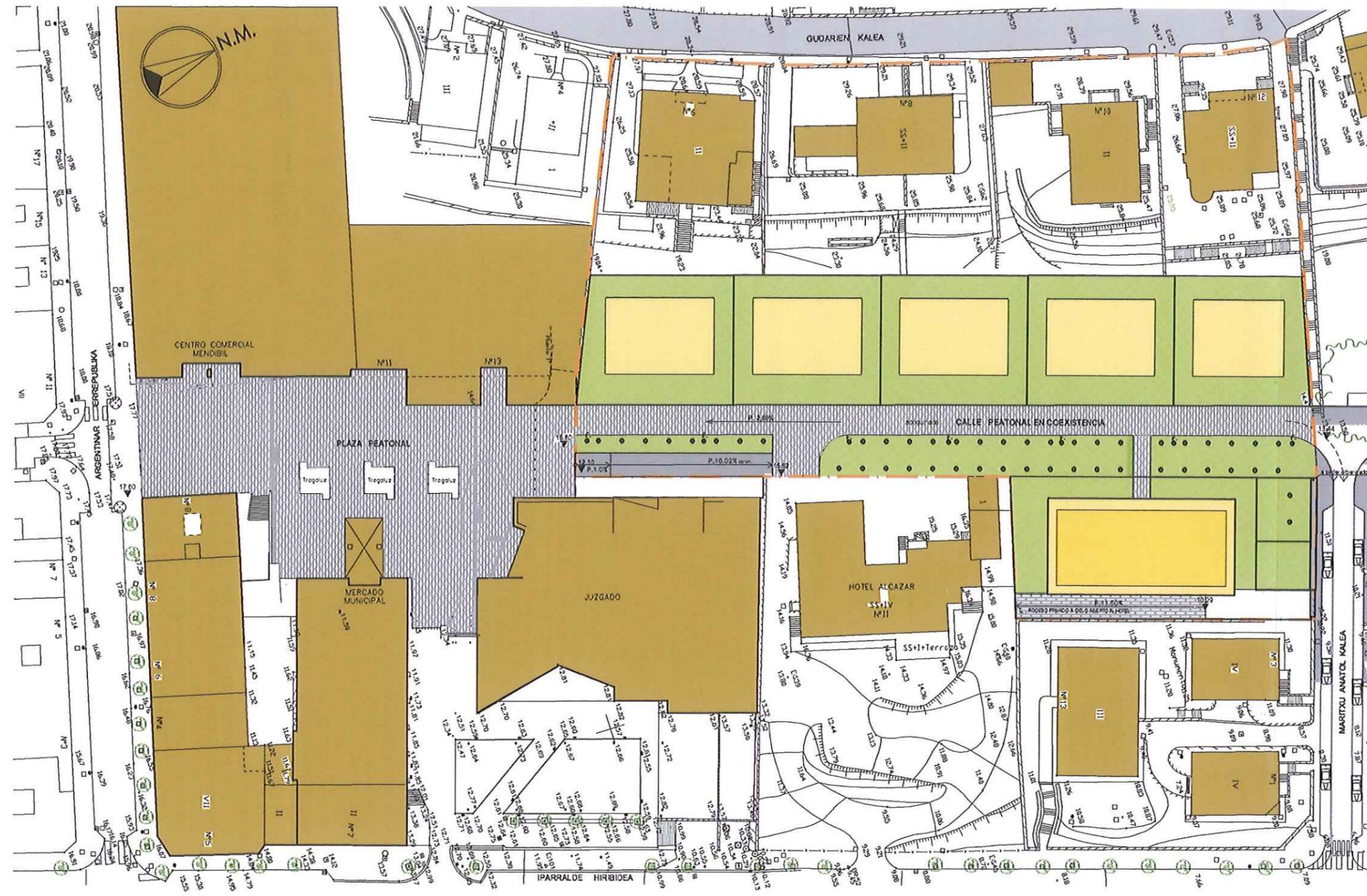
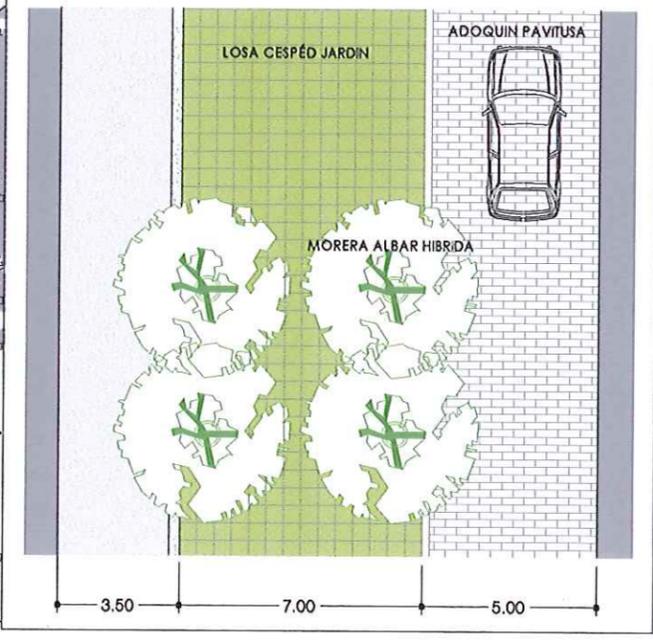
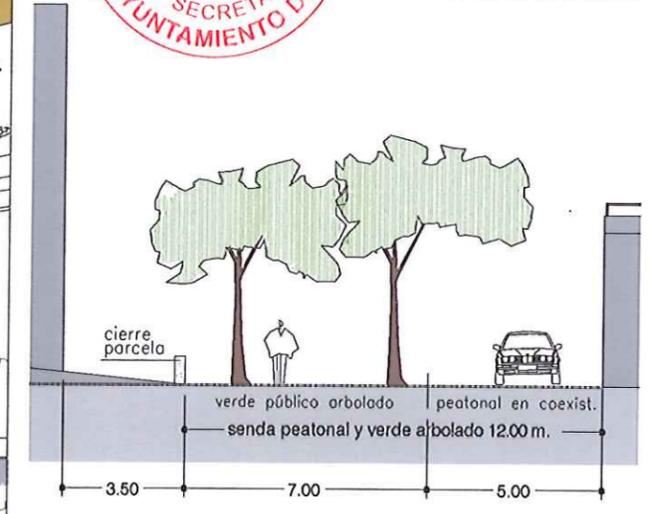
MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL 29 NOV 2017

Javier GUEZURAGA MANTEROLA ARQUITECTO URBANISTA Edorta ALONSO DIEZ LETRADO URBANISTA	SANTIAGO FUERTES MAZO ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO	FINCA 1 (C/ GUDARI,6)	1.806,60 m2.	FINCA 5 (C/ MARITXU ANATOL)	1.730,00 m2.	APROBACIÓN INICIAL: DEFINITIVA:	PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA ÁMBITO "ALMIRANTE ARIZMENDI" (5.2.06) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN, PGOU 1999 EN. 2.018 PLANO: 4.3 PARCELARIO	ESCALA: 1/800
		FINCA 2 (C/ GUDARI,8)	2.581,00 m2.	FINCA 6 (TRASERA H.ALCAZAR)	214,00 m2.			
		FINCA 3 (C/ GUDARI,10)	1.703,00 m2.	FINCA 7 (TRASERA JUZGADO)	255,00 m2.			
		FINCA 4 (C/ GUDARI,12)	1.476,20 m2.	DELIMITACIÓN: 9.765,80m2				

Data Inicial: 26/11/2017
 Data de Revisión: 26/11/2017
 Data de Aprobación: 26/11/2017
 Data de Emisión: 26/11/2017



PERFIL TIPO. ESCALA: 1/200



MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL 29 NOV 2017

Javier GUEZURAGA MANTEROLA
 ARQUITECTO URBANISTA
Edorta ALONSO DIEZ
 LETRADO URBANISTA

SANTIAGO FUERTES MAZO
 ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL
 DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD
 DEL ÁMBITO

DELIMITACIÓN: 9.765,80 m2

APROBACIÓN
 INICIAL:
 DEFINITIVA:

PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA ÁMBITO "ALMIRANTE ARIZMENDI" (5.2.06)
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN. PGOU 1999 EN. 2.018
 PLANO: 4.4
 ORDENACIÓN GENERAL
 ESCALA: 1/800

IRUNGO UDALA
IDAZKARITZA
265
2019 de 2019
SECRETARÍA DE URBANISMO



MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL 29 NOV 2017

Javier GUEZURAGA MANTEROLA ARQUITECTO URBANISTA Edorta ALONSO DIEZ LETRADO URBANISTA	SANTIAGO FUERTES MAZO ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO	L.L. ESPACIO LIBRE PEATONAL EN COEXISTENCIA	687,15 m ² .	RP.C RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (CONSOLIDADO)	4.320,18 m ² .	APROBACIÓN INICIAL: DEFINITIVA:	PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA "ÁMBITO "ALMIRANTE ARIZMENDI" (5.2.06) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN. PGOU 1999 EN. 2.018 PLANO: 4.5 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
		V.L. VARIO URBANO LOCAL	152,20 m ² .	RP.N RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (NUEVO)	3.737,27 m ² .		
		L.J. ESPACIO LIBRE PÚBLICO ARBOLADO Y JARDINES	791,40 m ² .	TOTAL: 9.765,80 m²		ESCALA: 1/800	
		R.L. ESPACIO LIBRE PRIVADO	77,60 m ² .				



MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL 29 NOV 2017

Javier GUEZURAGA MANTEROLA
ARQUITECTO URBANISTA
Edorta ALONSO DIEZ
LETRADO URBANISTA

SANTIAGO FUERTES MAZO
ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL
DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD
DEL ÁMBITO

P.G-6	1.007,20 m ²	P.AA-15	562,69 m ²	P.AA-23	497,00 m ²
P.G-8	1.404,40 m ²	P.AA-17	547,00 m ²	P.MA-5	1.036,58 m ²
P.G-10	1.015,20 m ²	P.AA-19	547,00 m ²	CALLE: DOMINIO Y USO PÚBLICO	1.609,55 m ²
P.G-12	893,38 m ²	P.AA-21	547,00 m ²	A CEDER ACERA	21,20 m ²
				TOTAL A CEDER DOM. Y USO PÚB.	1.630,75 m ²

APROBACIÓN

INICIAL:

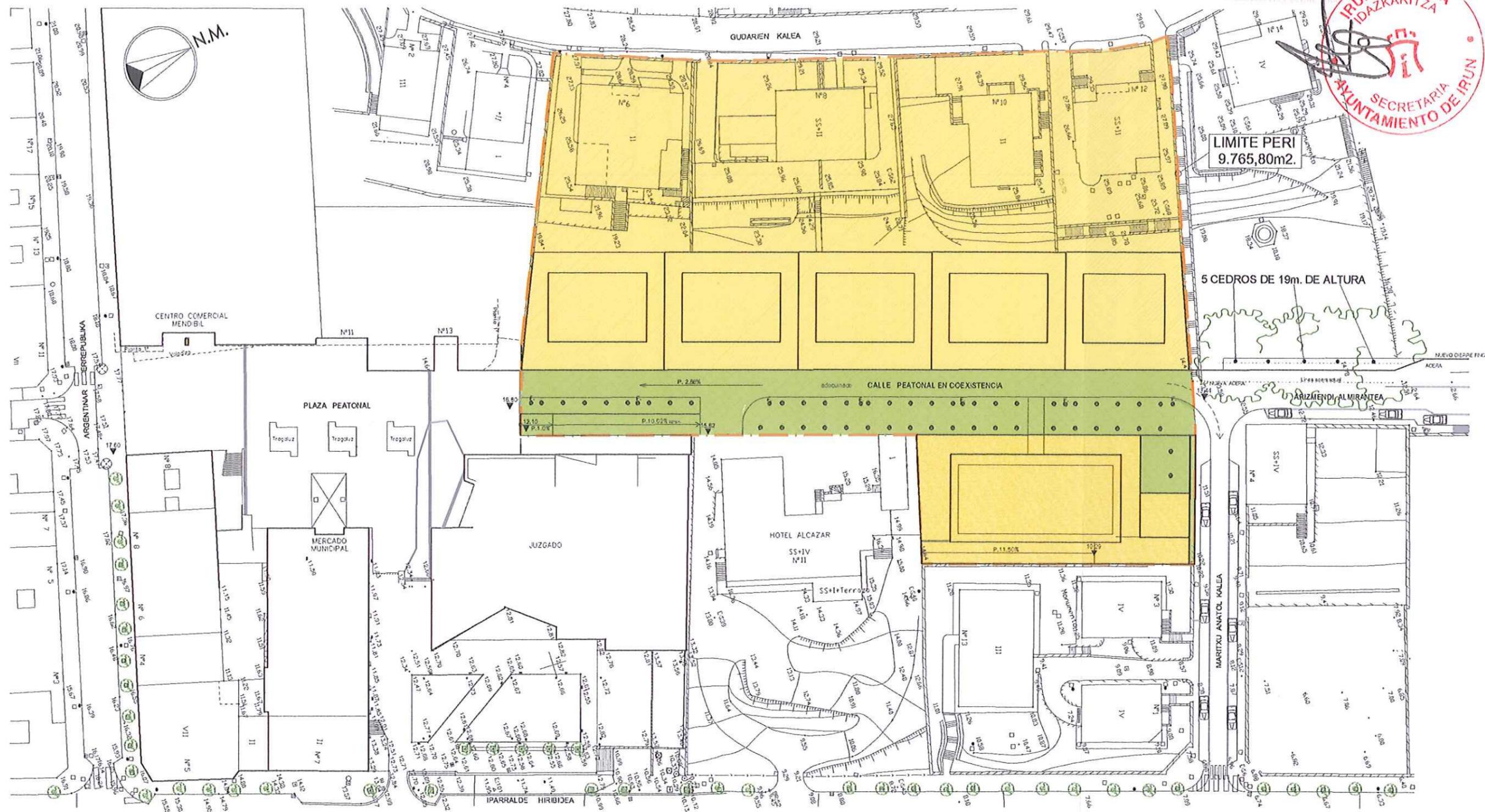
DEFINITIVA:

PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA ÁMBITO "ALMIRANTE ARIZMENDI" (5.2.06)
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN. PGOU 1999 EN. 2.018

PLANO: 4.6

PARCELAS RESULTANTES

ESCALA: 1/800



Aprobación verbal
 Pl. 11.07.1 con de Alcaldía nº 265
 de 1 de marzo de 2017



LIMITE PERI
9.765,80m2.

5 CEDROS DE 19m. DE ALTURA

MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL 29 NOV 2017

Javier GUEZURAGA MANTEROLA
 ARQUITECTO URBANISTA
Edorta ALONSO DIEZ
 LETRADO URBANISTA

SANTIAGO FUERTES MAZO
 ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL
 DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD
 DEL ÁMBITO

DOMINIO Y USO PUBLICO:
 1.630,75 m2.

DOMINIO Y USO PRIVADO:
 8.135,05 m2.

APROBACIÓN
 INICIAL:
 DEFINITIVA:

PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA ÁMBITO "ALMIRANTE ARIZMENDI" (5.2.06)
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN. PGOU 1999 EN. 2.018
 PLANO: **4.7** ESCALA: 1/800
 RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO DEL SUELO

IRUN
 1 de marzo de 2019
 SECRETARIA DE IRUN



LIMITE PERI
 9.765,80m2.

5 CEDROS DE 19m. DE ALTURA

MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL 29 NOV 2017

Javier GUEZURAGA MANTEROLA
 ARQUITECTO URBANISTA
 Edorta ALONSO DIEZ
 LETRADO URBANISTA

SANTIAGO FUERTES MAZO
 ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL
 DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD
 DEL ÁMBITO

TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYTO.
 1.630,75 m2.

APROBACIÓN
 INICIAL:
 DEFINITIVA:

PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA ÁMBITO "ALMIRANTE ARIZMENDI" (5.2.06)
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN. PGOU 1999 EN. 2.018
 PLANO: 4.8
 LOCALIZACIÓN DE SUELOS DE CESIÓN OBLIGATORIA
 ESCALA: 1/800



**MODIFICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION
URBANIZADORA del AMBITO 5.2.06,
ALMIRANTEARIZMENDI de IRUN**

(en desarrollo Plan Especial Reformado aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 2.017)

ANEXO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION



**MODIFICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA P.A.U.DEL AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE
ARIZMENDI DE IRUN**

(en desarrollo deL Plan Especial Reformado aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 2.017)

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

- - **MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- - **VALORACION ECONOMICA- Presupuesto**
- - **Documentación Gráfica -PLANOS del N°1 al N° 11**

MODIFICACION del PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA ANEXO DEL AMBITO ALMIRANTE ARIZMENDI (5.2.06).



P.G.O.U DE IRUN de 1.999

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCION

El desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Almirante Arizmendi" (5.2.06) viene como respuesta a poder completar el vacío urbano establecido en el entorno de la zona residencial de Mendibil. Se pretende completar la red viaria existente junto a la Avda. de Iparralde mediante la prolongación de la c/Almirante Arizmendi hasta Maritxu Anatol Kalea y la ordenación de las distintas parcelas servidas por dicho viario.

Igualmente, mientras se consolida la edificación existente, se propone un desarrollo residencial de baja densidad, manteniendo las características morfológicas y tipológicas existentes en el entorno.

De la misma manera, el viario que se establece se ajusta en dimensiones y desarrollo a las verdaderas necesidades de los residentes y a una densidad de tráfico, tanto rodado como peatonal reducido. Dicho viario se entiende y plantea como de coexistencia, esto es, peatonal con acceso rodado restringido.

El Ámbito cuya urbanización es objeto en este proyecto, está situado en el centro del término municipal de Irún, dentro de un tejido urbano colmatado y fuertemente desarrollado.

El Ámbito se sitúa en el barrio de Mendibil, próximo al Centro Comercial Mendibil y junto al Palacio de Justicia. Comprende una superficie de 9.765,80 m². Linda al norte tanto con las escaleras públicas de acceso al alto de Mendibil como con Maritxu Anatol kalea ; al oeste con la calle Gudari abarcando los números 6, 8, 10 y 12,; al sur con la plaza peatonal Viteri confinada entre el Centro Comercial y el Mercado municipal, con parte del mencionado C.C. Mendibil , con el nº 13 de Almirante Arizmendi y con la casa nº4 de Gudari kalea ; al este linda con las traseras del Juzgado y del Hotel Alcázar y con la trasera de la casa nº 3 de Avda. de Iparralde

La topografía en la zona manifiesta una marcada pendiente descendente de Oeste a Este y de desarrollo regular, del orden del 21%.

Actualmente el uso de gran parte de los terrenos objeto del estudio permanece prácticamente virgen, con arboleda de gran porte y mediano porte, si bien, se trata de una arboleda de crecimiento espontáneo, sin ningún valor ornamental y tampoco urbanístico por lo inadecuado de las especies arbóreas al lugar

2. MOVIMIENTO DE TIERRAS

2.1 SOLUCION ADOPTADA.

La topografía en la que se asientan las nuevas viviendas situadas junto a la prolongación de la C/Almirante Arizmendi muestra una marcada pendiente transversal.

Esta circunstancia obliga a disponer de unos muros pantalla para poder configurar las parcelas y cuya misión es sostener los edificios y demás elementos circundantes de las parcelas implicadas.

El establecimiento de rasantes de viales y demás elementos de ordenación se ha procurado escoger coincidiendo en lo posible con las características naturales del terreno, minimizando así los costos de urbanización y la adecuación al entorno.

Como criterios generales de cálculo se han adoptado pendientes longitudinales máximas del 2,66% % en los viales y aceras, sin superar en ningún caso la pendiente máxima del 6%, según contempla la nueva ley de accesibilidad y sus reglamentos.

3. CONSTRUCCION DE MUROS



3.1 SOLUCION ADOPTADA.

En la urbanización se prevé un muro pantalla de sostenimiento, continuo en el límite entre las parcelas de nueva creación y las parcelas y edificaciones ya consolidadas. Este muro pantalla bulonado, sujetará temporalmente suelos y edificios consolidados permitiendo configurar las parcelas edificables.

El muro se sitúa en el límite del frente edificado de la nueva urbanización con las parcelas existentes consolidadas y sirve de contención de los aproximadamente 4.85 m y 4.00 m (según los casos) de desnivel existentes entre dichas parcelas consolidadas y la rasante del nuevo **vial en coexistencia** de acceso a las edificaciones. A este muro pantalla, se empotrará o adosará la estructura de las nuevas edificaciones, para sujeción definitiva de los muros pantalla y los elementos consolidados, una vez desesados los bulones de obra. Su trasdós constituirá el límite de la superficie de cada nueva parcela.

Dicho muro pantalla se plantea como solución de urbanización, contabilizado e incluido en el Presupuesto estimativo como coste de urbanización, remitiéndolos, no obstante, y en todo caso, a lo que se apruebe o resuelva al efecto en el marco del correspondiente Proyecto de Reparcelación.



4. TRAZADO VIARIO ADOPTADO

4.1. SOLUCION ADOPTADA.

De acuerdo con lo ya especificado en el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AMBITO "ALMIRANTE ARIZMENDI" (5.2.06) se ha adoptado la solución de trazado al viario allí propuesto.

Se diseña y replantea un **nuevo vial peatonal en coexistencia**, que junto con la plaza peatonal en el Centro Comercial Mendibil, unirá definitivamente y peatonalmente la calle República Argentina y Maritxu Anatol Kalea.

Permitirá **el acceso rodado al bloque residencial nº 11 y 13 de Almirante Arizmendi**, para de esta manera, **suprimir** cualquier tipo de **tráfico rodado en dicha plaza**.

Se **limitará** este tráfico rodado al estrictamente necesario, sirviendo sólo a los propietarios de las parcelas a las que distribuye, restringiendo su uso mediante el establecimiento de pilonos extraíbles o bolardos, situados en cada uno de sus extremos.

Igualmente permitirá la **salida** exclusivamente de determinados vehículos tipo furgón o camioneta de **transporte de mercancías desde y hasta el Centro Comercial**, cuyos gálibos no permitan la salida directa a través del nuevo túnel bajo la Avda de Iparralde.

Indicar que el hueco practicado en el Centro Comercial para la rampa de salida no coincide con el límite Este del ámbito sino que se desplazó en su día, en el momento de su construcción, 3 m. hacia el Oeste desde el muro del Palacio de Justicia.

Esta eventualidad se evidencia en la aparición de la banda ajardinada, de unos 120 m², adosada al Palacio, que completa su urbanización y que se ejecutará junto con el resto de la urbanización.

La **futura salida del mercado** se sitúa a la cota de +13 m, por lo que la **rampa**, de 4 m. de anchura, tendrá un desarrollo inicial de 6 m. de longitud, con una pendiente del 1% y la rampa, propiamente dicha, de 27,50 m. de desarrollo, con una **pendiente constante del 10 %**, entregándose al nuevo vial a la cota de +15,91 m.

El perfil R-2 del vial en coexistencia, consta de un vial de rodadura de 5 m. El resto del espacio, hasta completar el perfil de 12m. de ancho, se destina a espacio verde arbolado público, pavimentado con baldosas de hormigón-jardín, caladas, con hierba en los intersticios de cada losa. La sección del vial totaliza 12 m.



5. ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE

5.1 SOLUCION ADOPTADA.

Las infraestructuras existentes en los ámbitos contiguos abastecen a un entramado urbano ya consolidado por lo que resultan adecuadas para alimentar a la edificación de la ordenación propuesta.

Hay que destacar que con la reciente reurbanización de la Avda Iparralde, se podrá apoyar las distintas dotaciones, necesarias para las parcelas residenciales, en las nuevas redes proyectadas desde esta Avda.

Por lo tanto, los servicios de abastecimiento propios de la urbanización se acometerán sobre esta última, por ser más factible su ejecución. Se conectarán sobre la conducción de 200 mm existente.

El diámetro mínimo de la red será de 100 mm, cumpliendo así la normativa sobre incendios.

Directamente conectado a la red de abastecimiento, mediante conducción de 100 mm de diámetro, se ha previsto un hidrante de una toma central, del tipo de los utilizados por este Ayuntamiento, dispuesto al comienzo del nuevo vial.

6. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO



6.1 SOLUCION ADOPTADA.

Se plantea una red de saneamiento separativa, con un sólo punto de vertido para aguas fecales, previsto para conducirlo a la nueva red que discurre por la Avda Iparralde y otro para pluviales independiente que conectará con la red que discurre paralela a la de fecales por dicha Avda.

Actualmente las viviendas consolidadas en las parcelas Gudari 4, 6, 8, 10 y 12 desaguan sus aguas, tanto pluviales como fecales, a una red unitaria, con un colector general de 20 cm. de diámetro, que será necesario eliminar; sin embargo, existe un importante grado de desconocimiento del trazado de esta red existente a media ladera, por lo que será necesario su localización, a la vista de los sumideros y arquetas observados "in situ", para su posterior desmantelamiento.

Se derivará la red de saneamiento de dichas parcelas, y cuyo trazado atraviesa el ámbito, hacia la nueva red proyectada.

El diámetro mínimo utilizado en las conducciones es de 300 mm. Este diámetro se utiliza tanto en los conductos que discurren por el interior de la urbanización como para la conexión con los colectores generales en la Avda.

Finalmente señalar la posibilidad de que los ramales de sumideros de pluviales se planteen con diámetro de 200 mm.

7. RED DE TELECOMUNICACIONES

7.1. SOLUCION ADOPTADA.

La red municipal de datos y la de telecomunicaciones se realizan conjuntamente, como si se tratase de una única infraestructura, a la que llamaremos "Red de Comunicaciones".

La red de Telefónica se engazará a través de la canalización dispuesta bajo la calle Almirante Arizmendi. Se establecerá una única zanja pero con canalizaciones y arquetas independientes para cada compañía. Será el momento óptimo para incluir en la zanja la fibra óptica, si el Ayuntamiento estimara oportuno.

Se proyectará igualmente una red independiente para las líneas municipales de telecomunicaciones.



8. RED DE GAS

8.1. SOLUCION ADOPTADA.

Al igual que ocurría con las otras dotaciones, la red de gas se integrará en la red de alimentación existente, engazando un ramal desde la calle Maritxu Anatol.

Desde allí se harán las diferentes acometidas individuales para cada una de las edificaciones proyectadas.

9. RED DE ELECTRICIDAD

9.1. SOLUCION ADOPTADA.

La red actual de energía eléctrica, se desarrolla sobre un tendido soterrado. Este tendido es de carácter local, abasteciendo a las edificaciones de la zona desde alguno de los centros de transformaciones existentes por la zona (C.T. Elgorriaga o C.T. Mercado), y calle Gudari y cuya conexión a uno u otro vendrá determinada por las disposiciones establecidas desde la Compañía suministradora.

Las canalizaciones serán subterráneas, de 160 mm de diámetro en las líneas de media y baja tensión. En los cambios de dirección y derivaciones, se construirán arquetas de hormigón armado "tipo C" de 1.00 x 1.00 m.

Como conclusión, indicar que al estar el ámbito en núcleo urbano consolidado no son necesarios suplementos en las infraestructuras y dotaciones públicas para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.

Finalmente resaltar que el trazado de las redes se corresponde con las conversaciones que se mantuvieron en su día , con la Oficina Técnica municipal en Kostorbe.

Irún Agosto de 2018



Fdo. Javier Guezuraga Manterola. Col. 282
Arquitecto- Urbanista





**MODIFICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA P.A.U. DEL AMBITO 5.2.06
ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN**

(en desarrollo del Plan Especial Reformado aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 2.017)

**VALORACION ECONOMICA
Presupuesto estimativo**

VALORACION ECONOMICA

En una primera aproximación , el presupuesto de las obras a realizar asciende a la cantidad de , IVA incluido, de

UN MILLON CUATRICIENTOS TREINTA Y UN MIL, TRESCIENTOS SETENTA Euros y Trece céntimos, según el siguiente desglose por capitulos

01	Movimiento de tierras y demoliciones	306 129.869,38 Euros	} 966.739,32
02	Muros	836.861,94 "	
03	Firmes y pavimentación	80.028,63 "	
04	Red de evacuación de pluviales	32.424,18 "	
05	Red de saneamiento de fecales	26.252,80 "	
06	Alumbrado público	17.191,59 "	
07	Telecomunicaciones	9.343,48 "	
08	Red de energía eléctrica	9.413,40 "	
09	Abastecimiento agua potable	10.266,30 "	
10	Canalización gas	4.158,32 "	
11	Mobiliario Urbano y varios	5.730,29 "	
12	Programa control de calidad	5.291,- "	
13	Estudio de Seguridad y Salud	16.119,21	
TOTAL Presupuesto estimado de Ejecución Material		1,182.950,52	216.219,20
21 % IVA		248.419,61	306
TOTAL PRESUPUESTO ESTIMATIVO IVA INCLUIDO		1,431.370.13 Euros	

IRUN, Diciembre de 2.017

Fdo. Javier GUEZURAGA MANTEROLA - Arqto. Urbanista



**MODIFICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION
URBANIZADORA del AMBITO ALMIRANTE ARIZMENDI
(5.2.06).**

P.G.O.U. de IRUN Agosto de 2.018



ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

DOC. GRAFICA – PLANOS del Nº 1 al Nº 11

4.- RELACION DE PLANOS ANTEPROYECTO URBANIZACION

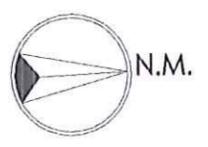
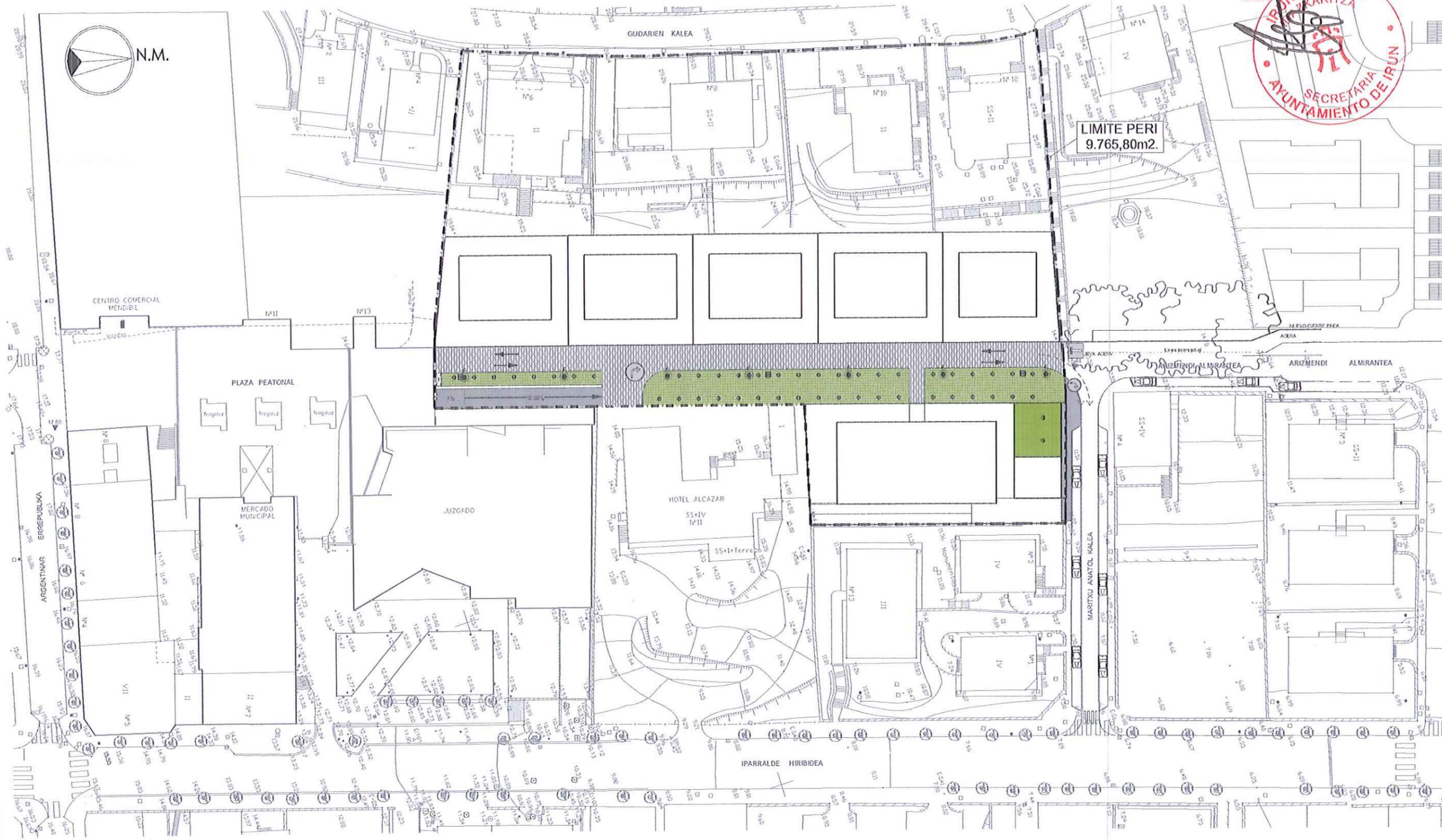
1,-	PLANTA DE TRAT SUPERFICIAL, SEÑALI Y MOBILARIO	E 1/ 800
2,-	MUROS CONFIGURACIÓN PARCELAS	E 1/800.
3,-	ANALISIS MOV. DE TIERRAS- PL GENERAL- LEYENDA	E 1/800
4,-	PERFILES LONG. Y TRANSVERSALES DEL VIARIO	E.1 / 800
5,-	RED SANEAMI PLUVIALES , PLANTA GENERAL YPERFIL	E.1/ 800
6,-	SANEAMIENTO FECALES- PLANTA Y PERFIL RESALT.	E.1/ 800
7,-	RED AGUA POTABLE, PLANTA Y DEFIN. DE NUDOS	E 1/ 800
8,-	RED ENERG. PUBLICA PLANTA Y DETALLES	E 1 / 800
9,-	ALUMBRADO PUBLICO PLANTA Y DETALLES	E 1 / 800
10 –	RED COMUNICACCIONES PLANTA Y DETALLES	E 1 / 800
11-	RED DE GAS PLANTA Y DETALLES	E 1 / 800

Has craxo enargena
Data hobetako Abalatzaren
esazpen bidez

Aprobación inicial
Por Resolución de Abotía nº 265
de esta fecha
de 10 de febrero de 2019



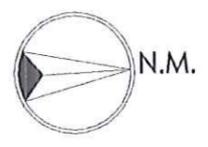
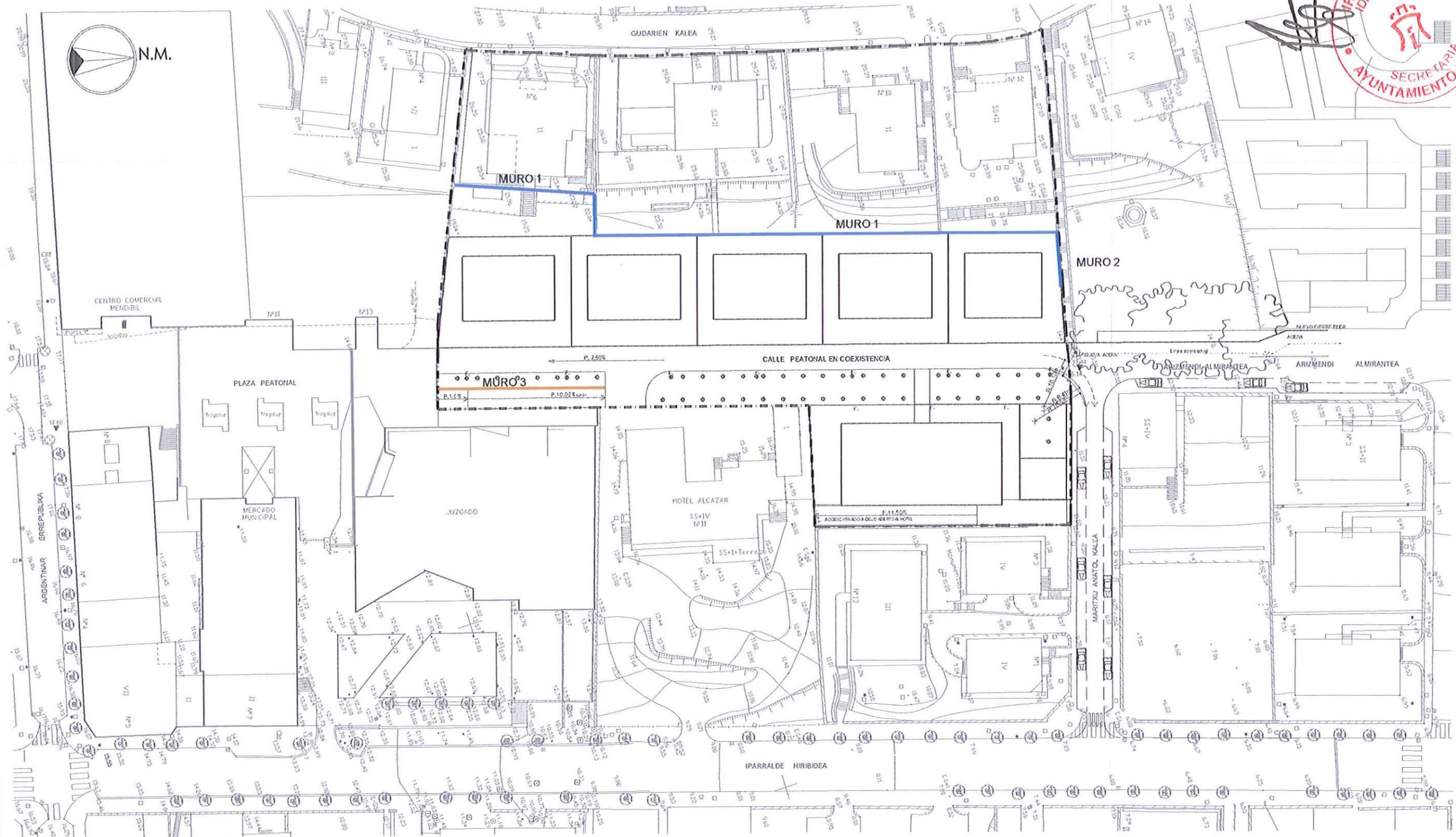
LIMITE PERI
9.765,80m2.



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
DEL ÁMBITO 5.2.06 "ALMIRANTE ARIZMENDI" IRÚN

<p>Javier GUEZURAGA MANTEROLA ARQUITECTO URBANISTA</p> <p>Edorta ALONSO DIEZ LETRADO URBANISTA</p>	<p>SANTIAGO FUERTES MAZO ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO</p>	<p>AGLOMERADO ASFALTICO</p> <p>ACCES. PAVILLO 250x250</p>	<p>LOCA CELOXIA CESFED</p> <p>BALDOSA H.FAULCARTACOS ANTIDESLLANTE</p>	<p>SEÑAL VERT. S-13b</p> <p>SEÑAL VERT. S-13</p> <p>CESEFED</p>	<p>FAROLA</p> <p>PAPELLERA</p>	<p>APROBACIÓN INICIAL:</p> <p>DEFINITIVA:</p>	<p>MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE 29 NOV 2017 - SEGÚN P.G.O.U. DE IRÚN DE 1999</p> <p>PLANO: 1</p> <p>PLANTA DE TRATAMIENTO SUPERFICIAL, SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO.</p> <p>ENERO 2018 E: 1/800</p>
--	---	---	--	---	--------------------------------	---	--

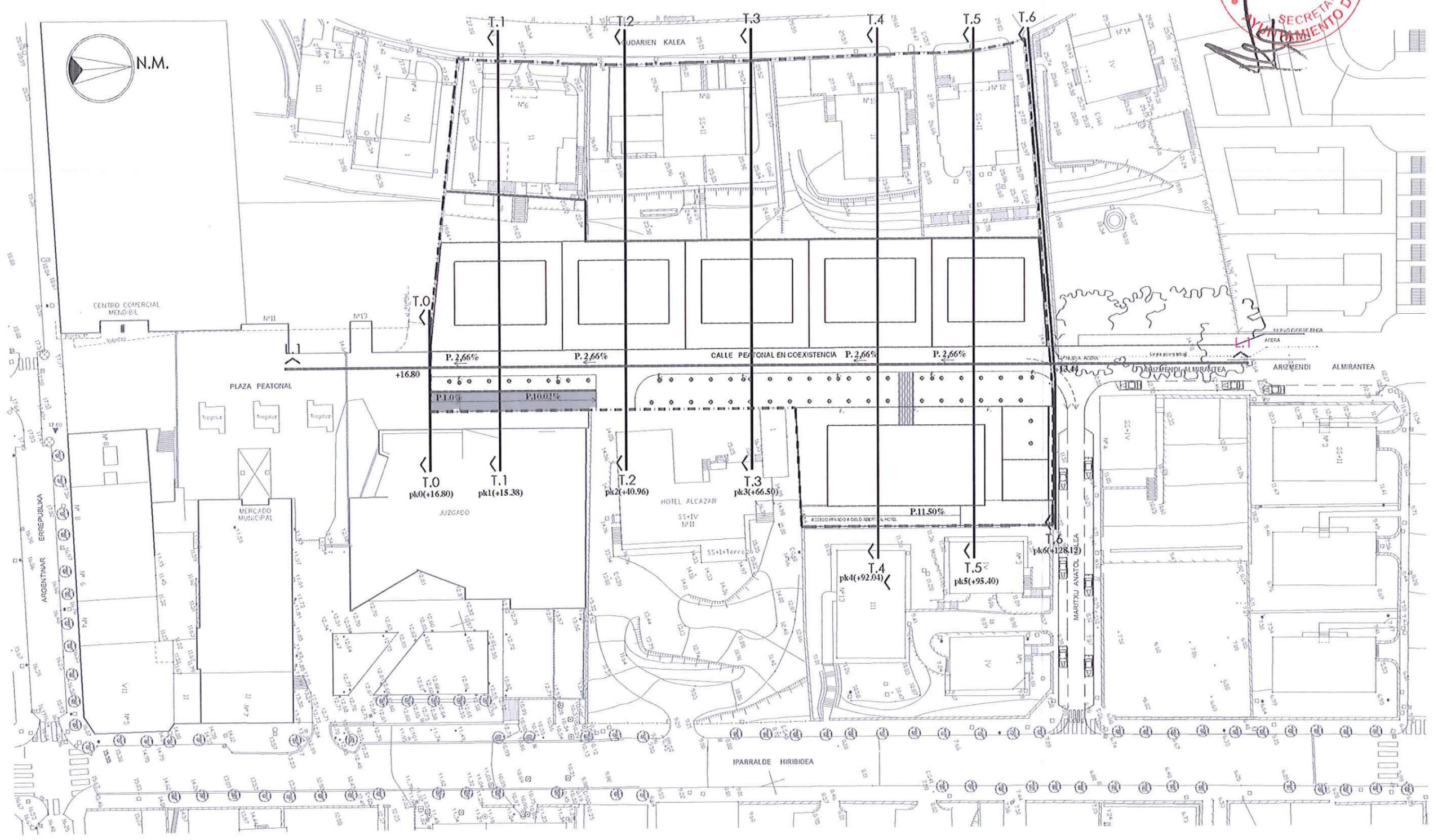
265
 1 de marzo de 2018
 Ayuntamiento de Irún



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
 DEL ÁMBITO 5.2.06 "ALMIRANTE ARIZMENDI" IRÚN

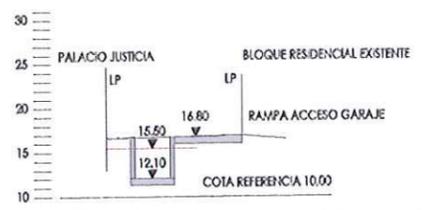
<p>Javier GUEZURAGA MANTEROLA ARQUITECTO URBANISTA Edorta ALONSO DIEZ LETRADO URBANISTA</p>	<p>SANTIAGO FUERTES MAZO ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO</p>	<p>— MURO EXENTO — MURO PANTALLA</p>	<p>DELIMITACION 9.765,80 M2.</p>	<p>APROBACIÓN INICIAL: DEFINITIVA:</p>	<p>MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE 29 NOV 2017 - SEGÚN P.G.O.U. DE IRÚN DE 1999 PLANO: 2 MUROS DE CONTENCIÓN. CONFIGURACIÓN DE PARCELAS. ENERO 2018 E: 1/800</p>
--	---	---	----------------------------------	--	--

IRUNGO UDALA
IDAZKARITZA
1 de marzo de 2018
SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE IRUN

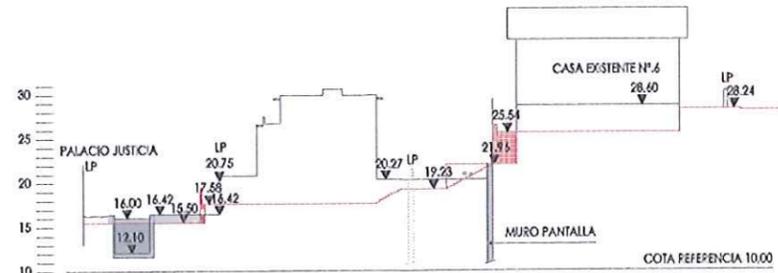


ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
DEL ÁMBITO 5.2.06 "ALMIRANTE ARIZMENDI" IRÚN

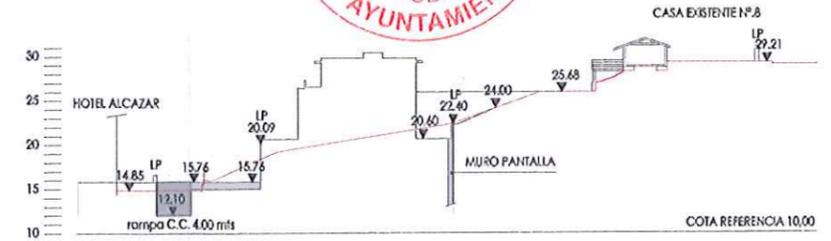
<p>Javier GUEZURAGA MANTEROLA ARQUITECTO URBANISTA</p> <p>Edorta ALONSO DIEZ LETRADO URBANISTA</p>	<p>SANTIAGO FUERTES MAZO ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO</p>	<p>DELIMITACION 9.765,80 M2.</p>	<p>APROBACIÓN INICIAL: DEFINITIVA:</p>	<p>MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE 29 NOV 2017 - SEGÚN P.G.O.U. DE IRÚN DE 1999</p> <p>PLANO: 3</p> <p>ANÁLISIS DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS. PLANTA GENERAL - LEYENDA.</p> <p>ENERO 2.018 E: 1/800</p>
--	--	----------------------------------	--	---



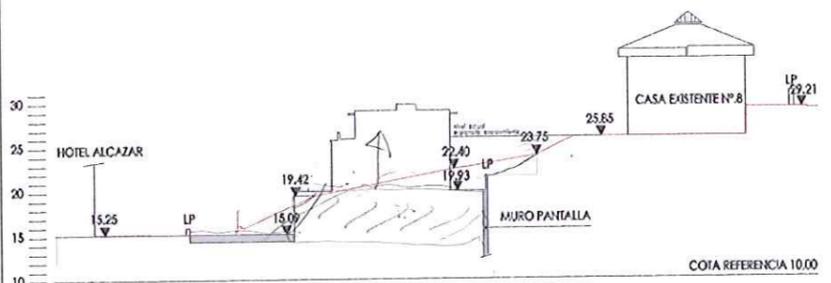
SECCION TRANSVERSAL T-0 (pk0)



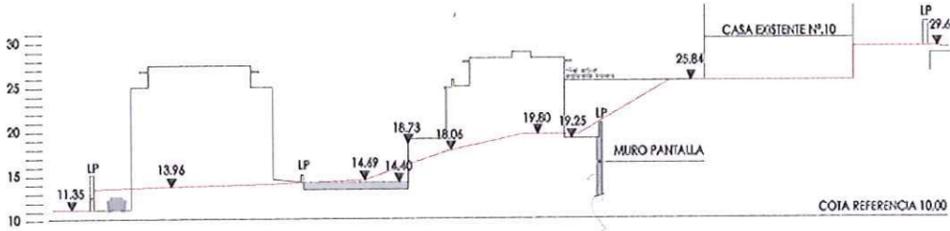
SECCION TRANSVERSAL T-1 (pk15.38)



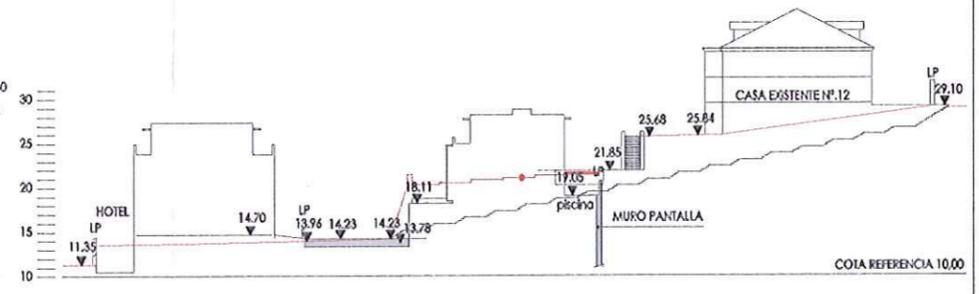
SECCION TRANSVERSAL T-2 (pk40.96)



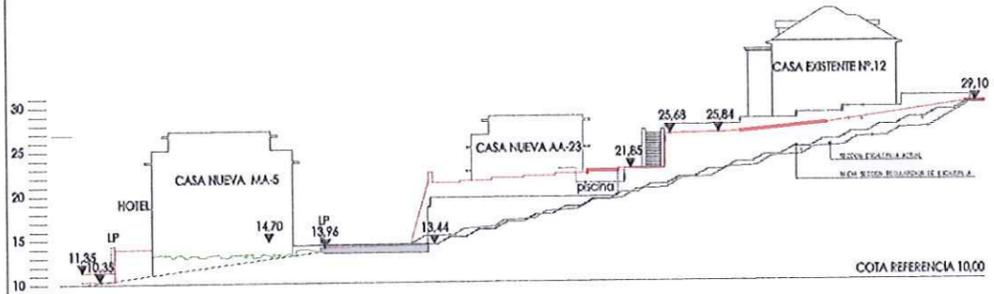
SECCION TRANSVERSAL T-3 (pk66.50)



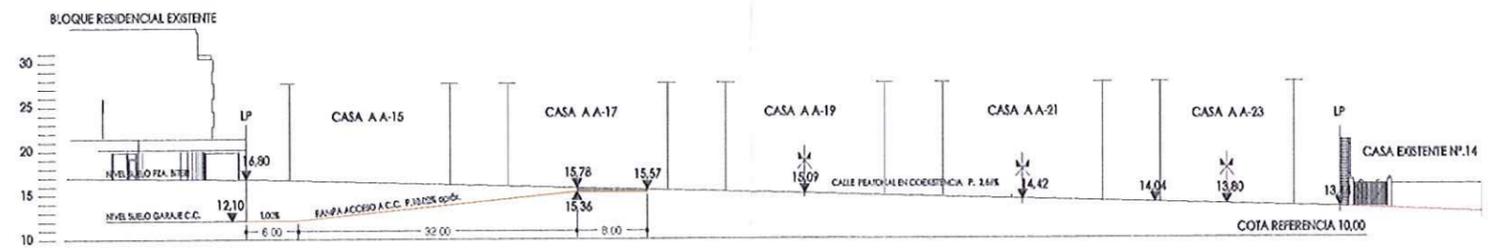
SECCION TRANSVERSAL T-4 (p.k.92.04)



SECCION TRANSVERSAL T-5 (p.k.95.40)



SECCION TRANSVERSAL T-6 (p.k.128.12)



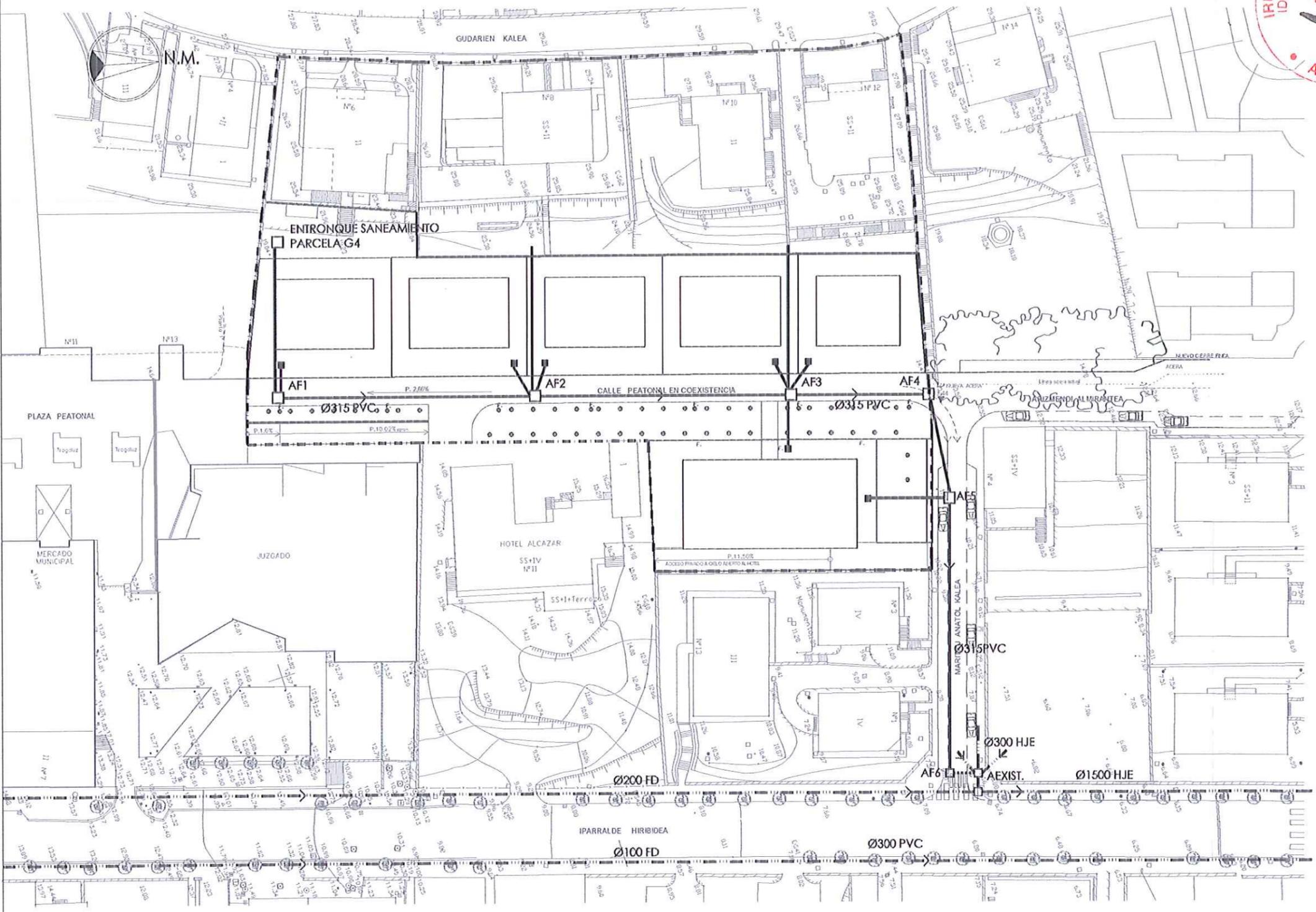
SECCION LONGITUDINAL L-1 (p.k.16.80)

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
DEL ÁMBITO 5.2.06 "ALMIRANTE ARIZMENDI" IRÚN

<p>Javier GUEZURAGA MANTEROLA ARQUITECTO URBANISTA</p> <p>Edorta ALONSO DIEZ LETRADO URBANISTA</p>	<p>SANTIAGO FUERTES MAZO ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO</p>	<p>— PERFIL SUELO ACTUAL</p> <p>— PERFIL NUEVA RAMPA</p>	<p>APROBACIÓN</p> <p>INICIAL:</p> <p>DEFINITIVA:</p>	<p>MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE 29 NOV 2017 - SEGÚN P.G.O.U. DE IRÚN DE 1999</p> <p>PLANO: 4</p> <p>PERFILES LONGITUDINAL Y TRANSVERSALES DEL VIARIO.</p> <p>ENERO 2.018 E: 1/800</p>
--	--	--	--	---

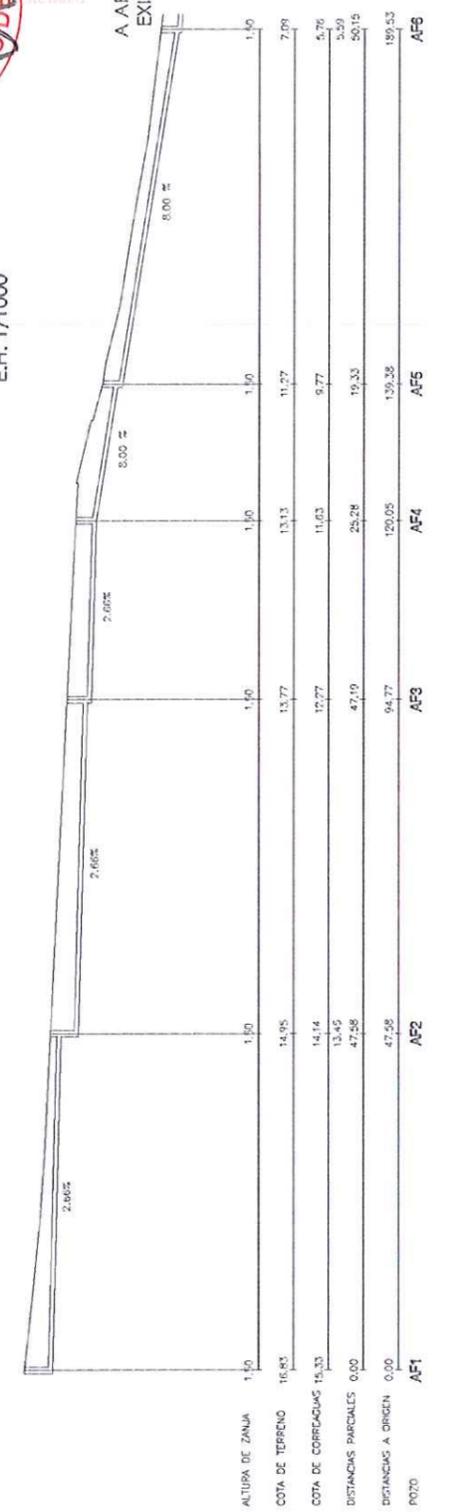


265



PERFILES RESULTADOS DE FECALES

E.V: 1/500
E.H: 1/1000



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
DEL ÁMBITO 5.2.06 "ALMIRANTE ARIZMENDI" IRÚN

Javier GUEZURAGA MANTEROLA
ARQUITECTO URBANISTA
Edorta ALONSO DIEZ
LETRADO URBANISTA

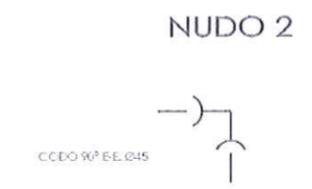
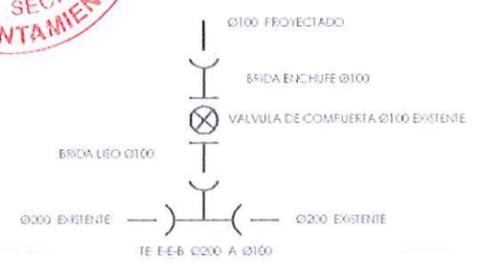
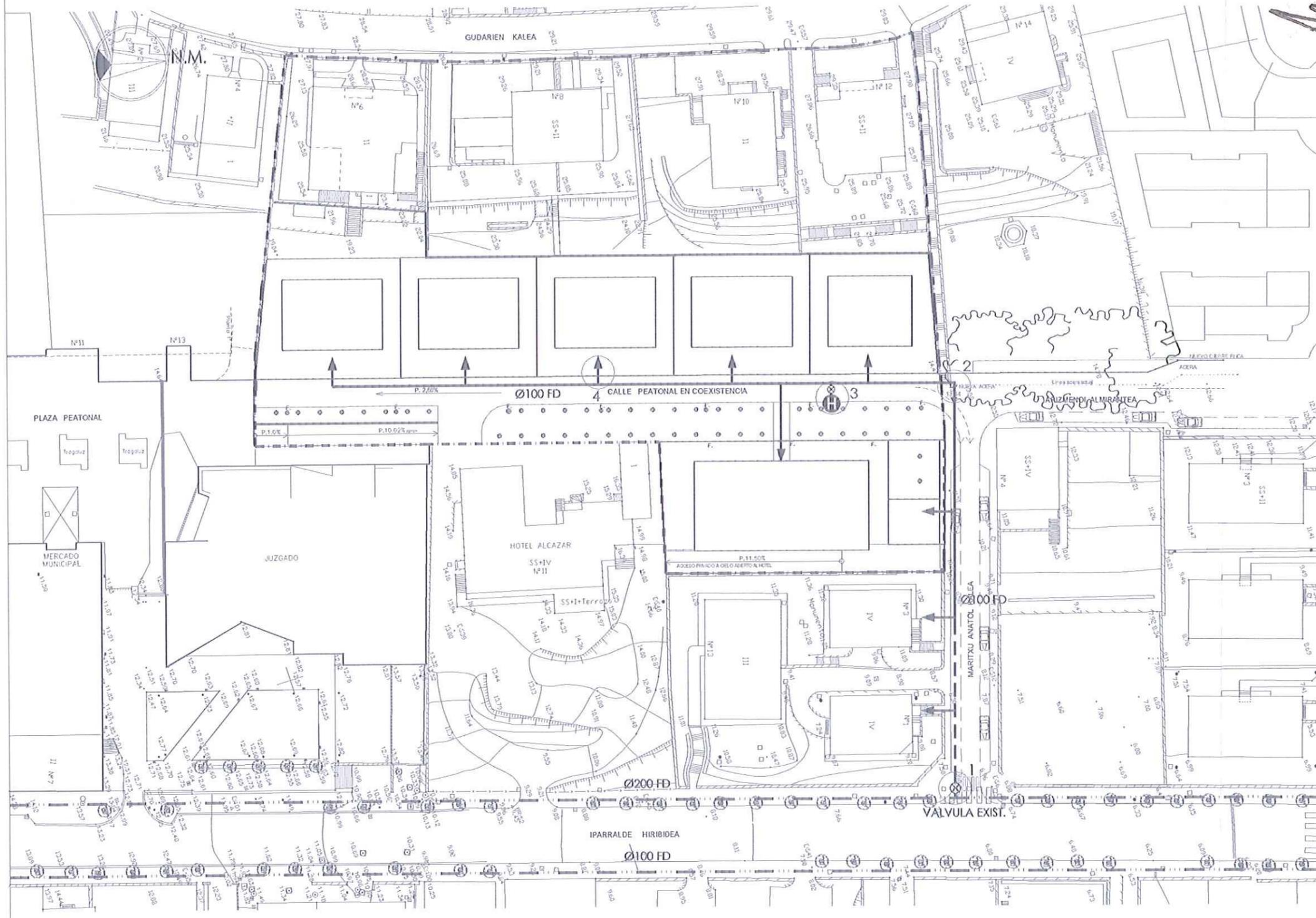
SANTIAGO FUERTES MAZO
ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL
DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD
DEL ÁMBITO

SANEAMIENTO DE PLUVIALES	
	RED DE SANEAMIENTO DE FECALES
	RED DE SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
	RED DE SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
	CONEXION A ARQUETA EXISTENTE
	ARQUETA DE REGISTRO
	ARQUETA DOMICILIARIA

APROBACIÓN
INICIAL:
DEFINITIVA:

MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL
APROBADO DEFINITIVAMENTE 29 NOV 2017 - SEGÚN P.G.O.U. DE IRÚN DE 1999
PLANO: 6
RED DE SANEAMIENTO DE FECALES, PLANTA Y PERFIL RESALTADO.
ENERO 2.018
E: 1/800

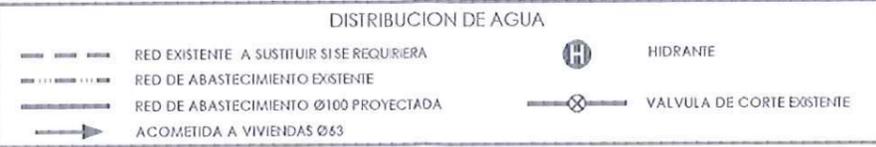
Hascañ...
 Data hor...
 265
 1 de marzo de 2019
 SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE IRUN



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
 DEL ÁMBITO 5.2.06 "ALMIRANTE ARIZMENDI" IRÚN

Javier GUEZURAGA MANTEROLA
 ARQUITECTO URBANISTA
 Edorta ALONSO DIEZ
 LETRADO URBANISTA

SANTIAGO FUERTES MAZO
 ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL
 DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD
 DEL ÁMBITO



APROBACIÓN
 INICIAL:
 DEFINITIVA:

MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL
 APROBADO DEFINITIVAMENTE 29 NOV 2017 - SEGÚN P.G.O.U. DE IRÚN DE 1999
 PLANO: 7
 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, PLANTA Y DEFINICIÓN DE NUDOS.
 ENERO 2018
 E: 1/800

IRUNGO UDALA
IDAZKARITZA
AYUNTAMIENTO DE IRUN

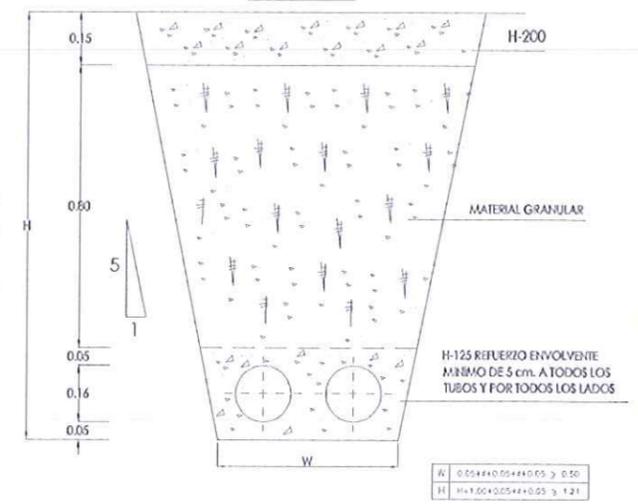
265
marzo de 2014



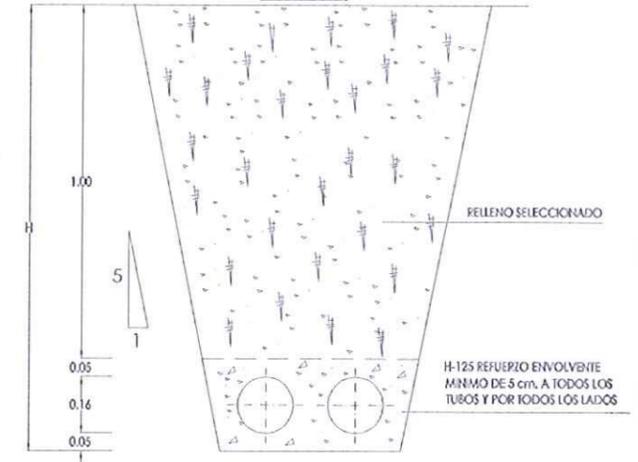
ZANJA DE ENERGIA ELECTRICA

ESCALA 1/20

EN CALZADA



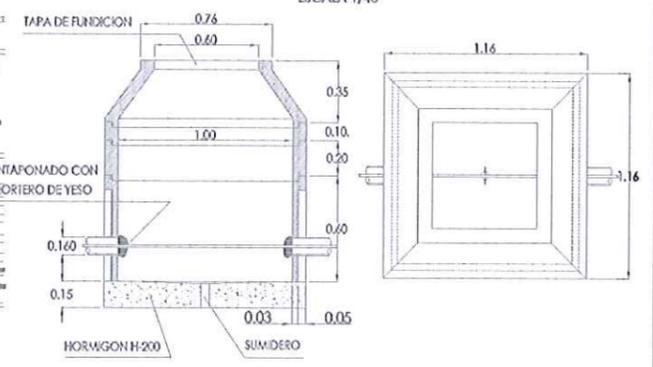
EN ACERA



ARQUETA DE ENERGIA ELECTRICA

MODELO "IBERDROLA"

ESCALA 1/40



ANTEPROYECTO DE URBANIZACION
DEL AMBITO 5.2.06 "ALMIRANTE ARIZMENDI" IRUN

Javier GUEZURAGA MANTEROLA
ARQUITECTO URBANISTA

Edorta ALONSO DIEZ
LETRADO URBANISTA

SANTIAGO FUERTES MAZO
ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL
DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD
DEL AMBITO



APROBACION

INICIAL:

DEFINITIVA:

MODIFICACION DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL
APROBADO DEFINITIVAMENTE 29 NOV 2017 - SEGUN P.G.O.U. DE IRUN DE 1999

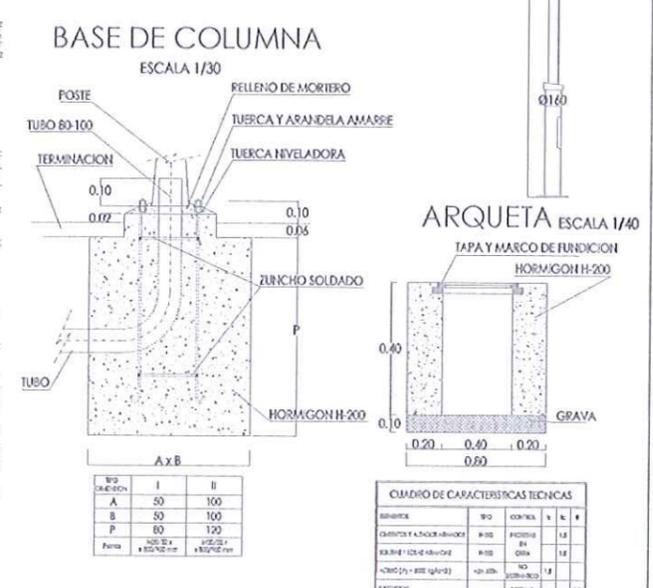
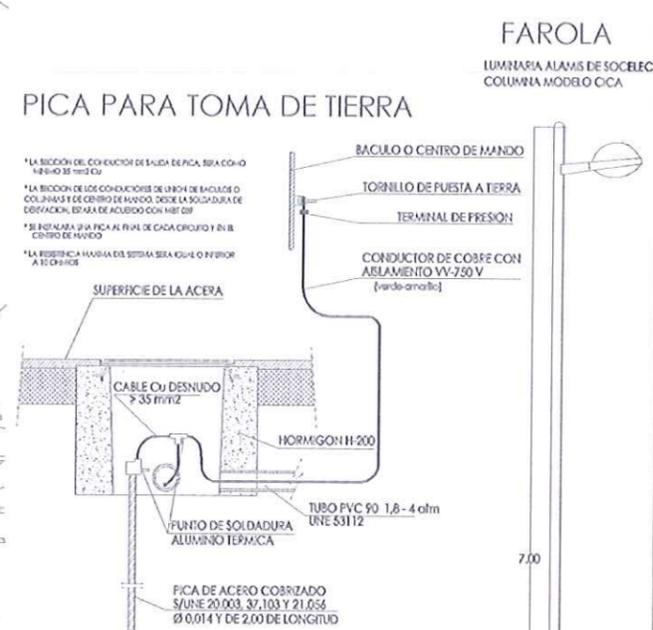
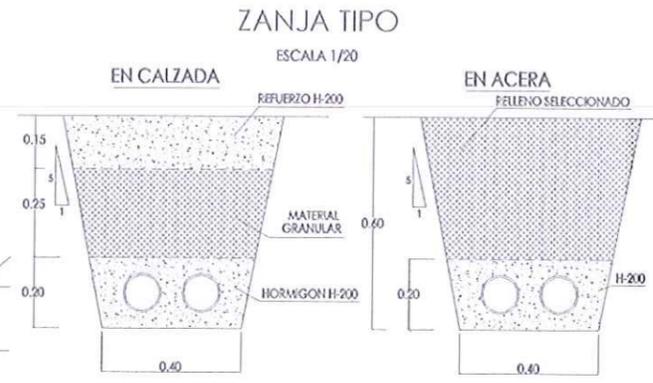
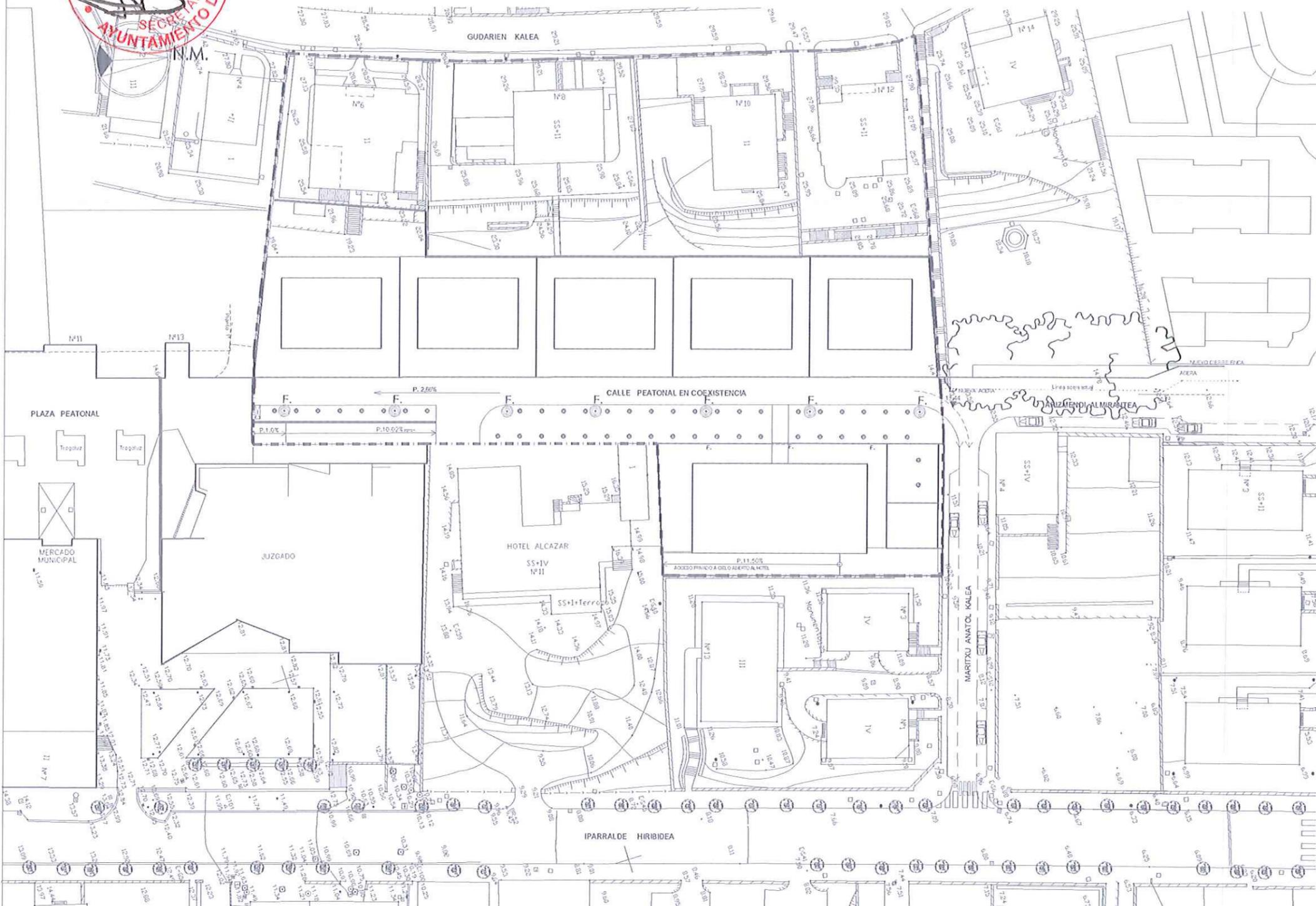
PLANO: 8

RED DE ENERGIA ELÉCTRICA PÚBLICA. PLANTA Y DETALLES CONSTRUCTIVOS. E:1/800

ENERO 2018



265
26 de mayo de 2019

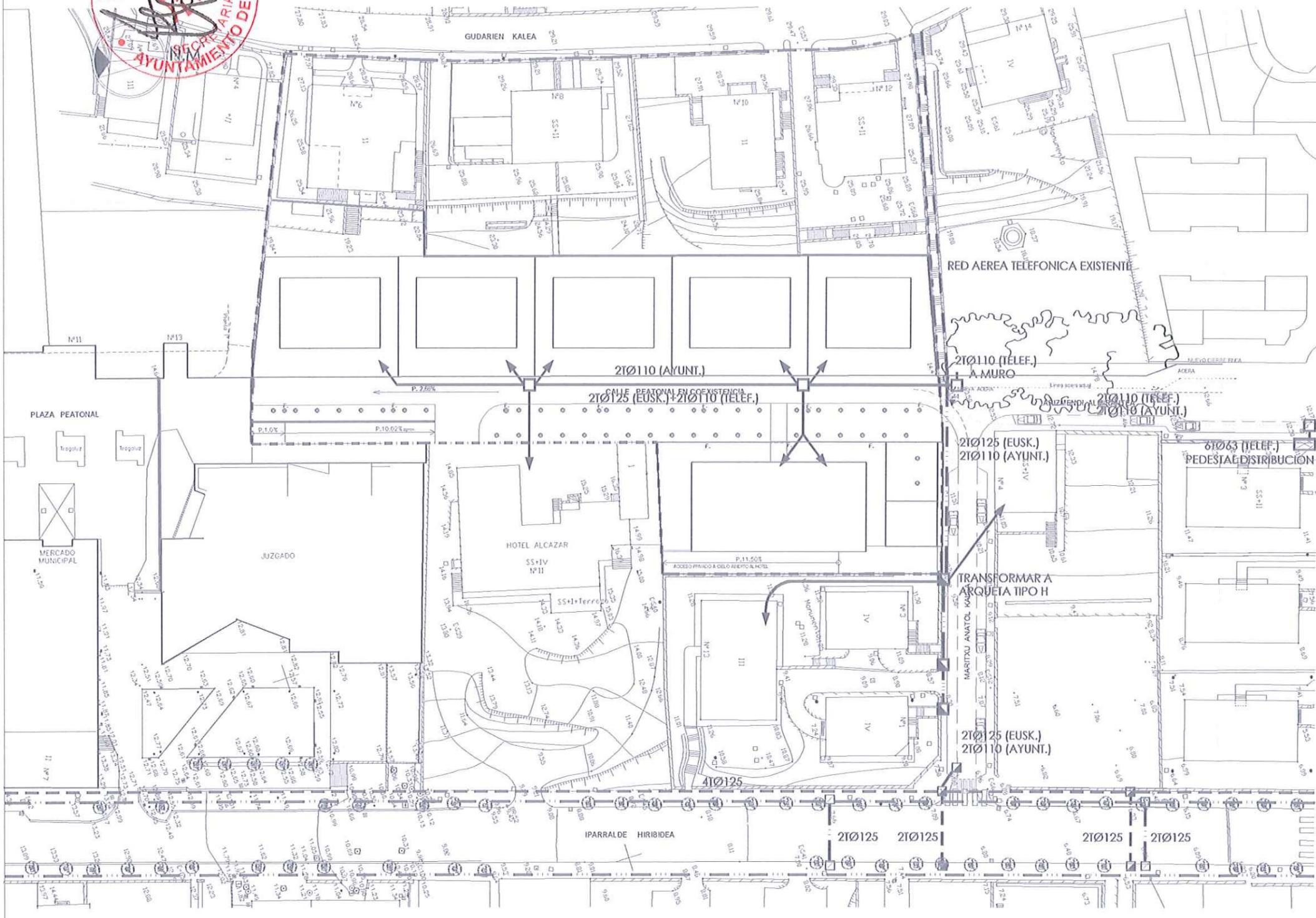


ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO 5.2.06 "ALMIRANTE ARIZMENDI" IRÚN

Javier GUEZURAGA MANTEROLA ARQUITECTO URBANISTA Edorta ALONSO DIEZ LETRADO URBANISTA	SANTIAGO FUERTES MAZO ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO	DISTRIBUCIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO 	APROBACIÓN INICIAL: DEFINITIVA:	MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE 29 NOV 2017 - SEGÚN P.G.O.U. DE IRÚN DE 1999 PLANO: 9 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. PLANTA Y DETALLES CONSTRUCTIVOS.	ENERO 2.018 E: 1/800
---	---	--	---	---	-------------------------

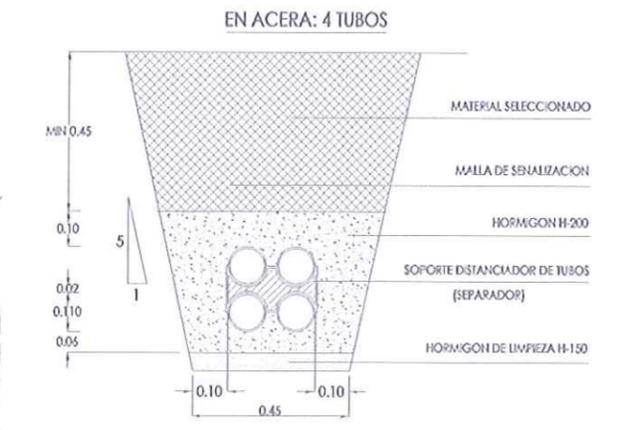
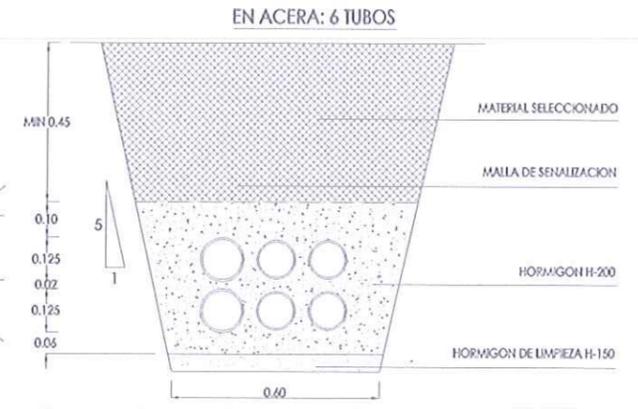
IRUNGO UDALA
IDAZKARITZA
SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE IRUN

265
17 de mayo de 2019



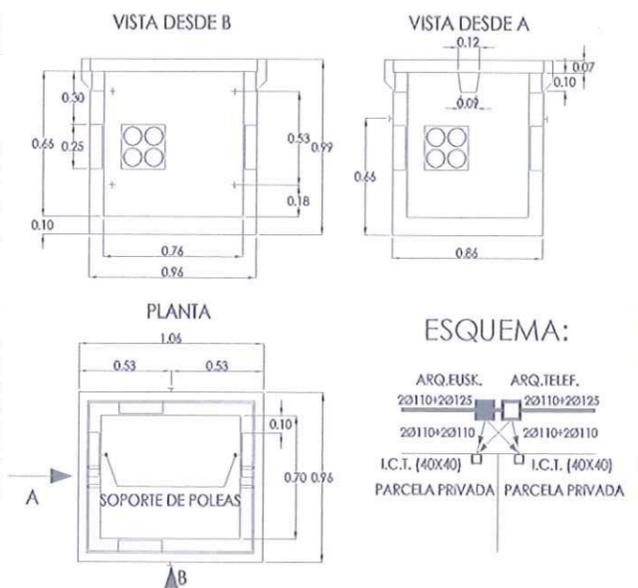
ZANJA DE COMUNICACIONES

ESCALA 1/20



ARQUETA TIPO H

ESCALA 1/40



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
DEL ÁMBITO 5.2.06 "ALMIRANTE ARIZMENDI" IRÚN

Javier GUEZURAGA MANTEROLA
ARQUITECTO URBANISTA

Edorta ALONSO DIEZ
LETRADO URBANISTA

SANTIAGO FUERTES MAZO
ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL
DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD
DEL ÁMBITO



APROBACIÓN

INICIAL:

DEFINITIVA:

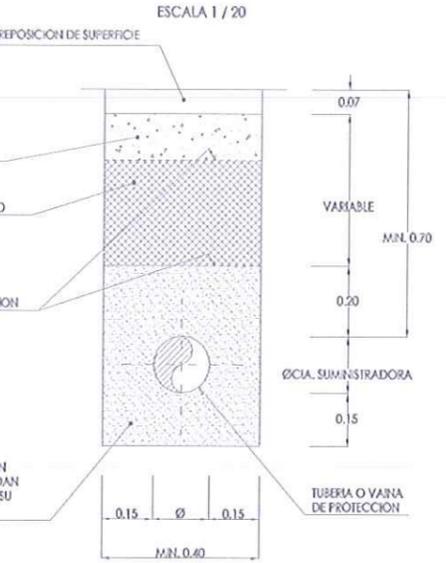
MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL
APROBADO DEFINITIVAMENTE 29 NOV 2017 - SEGÚN P.G.O.U. DE IRÚN DE 1999

PLANO: 10

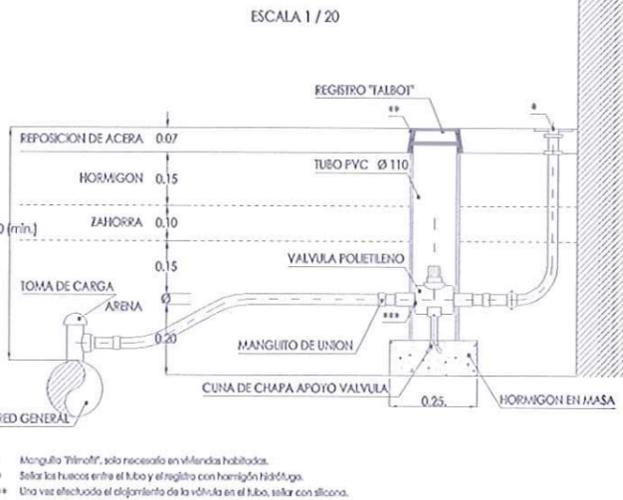
RED DE COMUNICACIONES. PLANTA Y DETALLES CONSTRUCTIVOS.

ENERO 2018
E: 1/800

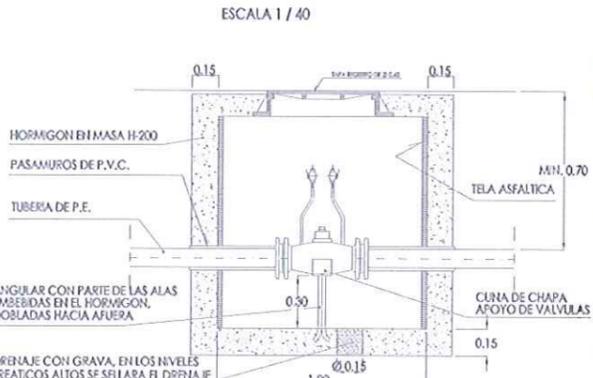
DETALLE DE ZANJA TIPO



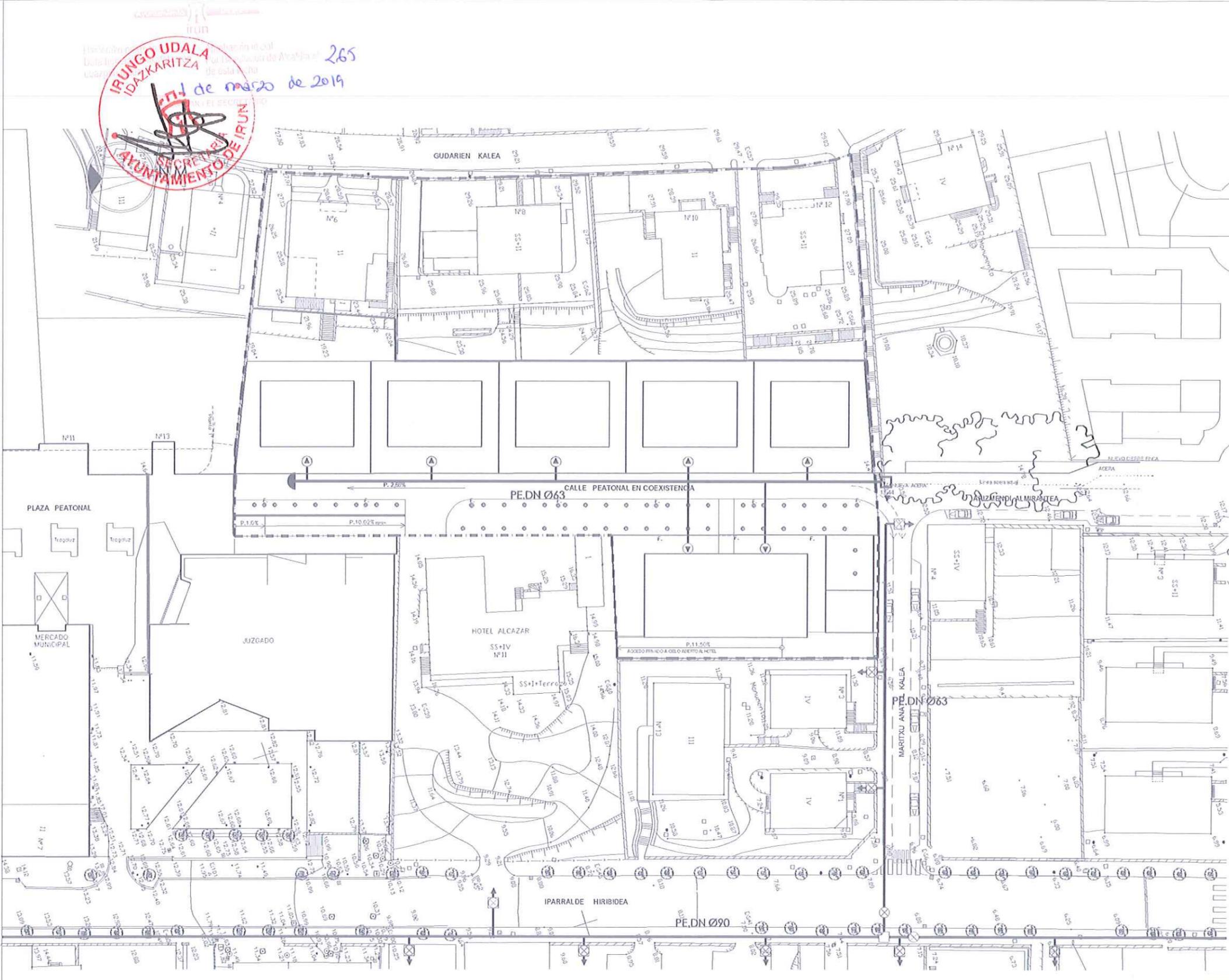
DETALLE DE ACOMETIDA A VIVIENDA



DETALLE DE ARQUETA PARA VALVULAS



ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO 5.2.06 "ALMIRANTE ARIZMENDI" IRÚN



IRUNGO UDALA
IDAZKARITZA
265
de marzo de 2019
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO DE IRUN

Javier GUEZURAGA MANTEROLA
ARQUITECTO URBANISTA
Edorta ALONSO DIEZ
LETRADO URBANISTA

SANTIAGO FUERTES MAZO
ACTUANDO COMO MANDATARIO VERBAL
DEL 75% APRÓX. DE LA PROPIEDAD
DEL ÁMBITO



APROBACIÓN
INICIAL:
DEFINITIVA:

MODIFICACIÓN DE PAU EN DESARROLLO PLAN ESPECIAL
APROBADO DEFINITIVAMENTE 29 NOV 2017 - SEGÚN P.G.O.U. DE IRÚN DE 1999
PLANO: 11
RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS. PLANTA Y DETALLES CONSTRUCTIVOS.
ENERO 2018
E: 1/800