

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-POSTETXEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENAC.URB. DE IRUN (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN ABRIL 2019**

**LIBRO I ..... DOCUMENTO I: MEMORIA Y ANEXOS**



**PROMUEVE ..... IRUNVI (AYUNTAMIENTO DE IRUN)**  
**REDACTA: ..... BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO**

## **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-POSTETXEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENAC. URB. DE IRUN (GIPUZKOA)**

### **DOCUMENTO DE FORMULACIÓN ABRIL 2019**

El presente "Documento de Formulación" se redacta a fin de que sirva como soporte de las consultas que deben hacerse, previamente a la tramitación del Plan Especial, a los organismos competentes en materia medioambiental, en materia de servidumbres aéreas, en materia de carreteras, etc...

Sin perjuicio de las modificaciones que, bien por razón del resultado de las consultas a realizar, bien por otras razones, deba incluir el Plan Especial que se tramite, este Documento de Formulación incluye el Documento I Memoria del Plan Especial, así como los planos de información y de ordenación que resultan relevantes para la evacuación de las consultas a plantear. Asimismo, deberá ir acompañado del Documento Ambiental Estratégico necesario para el inicio de la tramitación ambiental.

Contrariamente, no incluye el Documento IV (Estudio De las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución), ni el Documento V (Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General), ni el Documento VI (Estudio de Viabilidad Económico-Financiera), ni el Documento VII (Informe de Sostenibilidad Económica), que deberán formar parte del Plan Especial, pero que no son relevantes a la hora de evacuar las consultas que a las que ha de servir como soporte este Documento de Formulación, lo que deberá tenerse en cuenta a la hora de interpretar la Memoria que sigue.

<b>DOCUMENTO I</b> .....	<b>MEMORIA (*)</b>
<b>DOCUMENTO II</b> .....	<b>PLANOS DE INFORMACION (*)</b>
<b>DOCUMENTO III</b> .....	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (*)</b>
<b>DOCUMENTO IV</b> ....	<b>ESTUDIO DE LAS DIRECTR. DE ORG. Y GEST. DE LA EJECUCIÓN (*)</b>
<b>DOCUMENTO V</b> ....	<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (*)</b>
<b>DOCUMENTO VI</b> .....	<b>ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA (*)</b>
<b>DOCUMENTO VII</b> .....	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA(**)</b>
<b>DOCUMENTO VIII</b> .....	<b>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (**)</b>

(\*) CONFORME AL ART. 68 DE LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO (LEY 2/2006 DE 30 DE JUNIO), POR REMISIÓN, PARA LOS PLANES ESPECIALES, DEL ARTÍCULO 69.3 DE LA CITADA LEY

(\*\*) CONFORME A LOS ARTÍCULOS 22.1 y 22.4 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 DE 30 DE OCTUBRE (TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA)

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-  
POSTETXEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENAC. URB. DE IRUN (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN ABRIL 2019**

**DOCUMENTO I ..... MEMORIA**

**DOCUMENTO I ..... MEMORIA:**

**INDICE:**

I.00.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL .....	05
I.01.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DE LOS PLANES ESPECIALES .....	06
I.02.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL ...	08
I.03.- INFORMACION URBANISTICA .....	09
• I.03.1.- Características naturales del territorio .....	10
• I.03.2.- Usos, edificaciones e infraestructura existentes .....	11
• I.03.3.- Estructura de la propiedad del suelo .....	14
• I.03.4.- Contexto urbanístico: PGOU de Irún y PEOU de Mendipe (8.3.05) .....	16
I.04.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION .....	17
I.05.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS .....	19
I.06.- DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL .....	22
• I.06.01.- Delimitación del ámbito de este Plan Especial .....	23
• I.06.02.- Calificación pormenorizada .....	24
• I.06.03.- Sistema de espacios libres .....	26
• I.06.04.- Servicios de interés público y social .....	28
• I-06.05.- Red viaria y aparcamiento .....	30
• I-06.06.- Las infraestructuras de servicios y los proyectos de urbanización .....	32
• I-06.07.- Estudio de Viabilidad Económico-Financiera .....	33
• I-06.08.- Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución ...	33
• I-06.09.- Normas Urbanísticas de Desarrollo del PGOU .....	33
• I-06.10.- Iniciativa particular .....	34
I.07.- ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL AL P.G.O.U. DE IRÚN .....	35
I.08.- ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL A LA LEY 2/2006 DEL S. Y U. DEL P.V.....	41
I.09.- INTEGRACION DE LA ORDENACION EN EL ENTORNO URBANO .....	46
I.10.- CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN .....	47

**ANEJOS DE LA MEMORIA**

ANEJO II .....	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANISTICAS Y PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD
ANEJO II .....	EXTRACTOS DEL P.G.O.U. DE IRÚN, RELEVANTES EN RELACION CON EL ÁMBITO “8.3.04 / LASTAOLA POSTETXEA”
ANEJO III .....	EXTRACTOS DEL P.E.O.U. DEL ÁMBITO “8.3.05/MENDIPE”, RELEVANTES EN RELACION CON EL ÁMBITO “8.3.04/LASTAOLA POSTETXEA”
ANEJO IV .....	FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO “8.3.04 /LAST. POST.”

## **I.00. .... ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL**

El Ayuntamiento de Irún aprobó el hoy vigente Plan General de Ordenación Urbana (como Revisión del anterior Plan General), en sesión plenaria de 28 de Enero del año 2015 (Acuerdo publicado en los B.O.G. nº 41 y nº 49 de 3 y 13 de Marzo de 2015, respectivamente) El documento aprobado y diligenciado como tal, está disponible en la página web oficial del Ayuntamiento de Irún.

Dicho Plan General, delimita el ámbito "8.3.05 / Lastaola Postetxea" y contiene la correspondiente Ficha Urbanística Particular que, con carácter normativo, establece determinaciones urbanísticas específicas para el mismo, sin perjuicio de la normativa general que también le resulta de aplicación. Se ordena un desarrollo residencial de vivienda protegida y vivienda libre, que posibilita la modificación y mejora del trazado y del carácter de la carretera GI-636 a su paso por el ámbito, y que persigue el establecimiento de la necesaria continuidad urbana entre el barrio de Behobia y el resto de la ciudad construida. Asimismo, clasifica la totalidad del suelo delimitado en el ámbito como suelo urbano y determina la formulación de un plan especial de ordenación urbana para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito. Entre las condiciones de programación y ejecución de sus previsiones, el Plan General establece que *"se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General"*, esto es, en Enero del año 2019.

Por otro lado, el Plan Especial del ámbito "8.3.05 / Mendipe", colindante al ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" ha sido aprobado definitivamente en fecha 25 de Abril de 2018, como modificación del plan especial homónimo que se aprobó en el año 2007, publicándose tal acuerdo en el BOG nº 109 de 07.06.2018. Dicho Plan Especial adapta la ordenación pormenorizada de su ámbito a las determinaciones del vigente Plan General de Irún, confiando su definitiva solución viaria al desarrollo del ámbito objeto del presente Plan Especial y estableciendo determinaciones de ordenación pormenorizada que de algún modo vinculan a la ordenación pormenorizada a establecer por este Plan Especial en el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea".

A la vista de que la necesaria adaptación de la ordenación pormenorizada del colindante ámbito de Mendipe ha sido ya formalmente establecida, de que la "elaboración y aprobación" del Plan Especial del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" estaba prevista por el Plan General para Enero del año 2019, y de las solicitudes urbanísticas que deben satisfacerse mediante el desarrollo del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea", el Ayuntamiento de Irún, a través de su sociedad de vivienda IRUNVI, ha acordado promover el presente Plan Especial. Y ello conforme a lo señalado en el artículo 97.1 LSU 2/2006 ("Tramitación y aprobación de planes especiales"), que establece<sup>1</sup> que la formulación del plan especial "corresponde en principio a los ayuntamientos".

---

<sup>1</sup> Mediante remisión expresa al artículo 95.1 LSU 2.2006 ("Tramitación de los planes parciales")

## **I.01. .... DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL**

El artículo 69.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 de 30 de Junio, establece que *"La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las **determinaciones** necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general"*. Asimismo, el artículo 69.3 de la referida Ley establece que *"Las determinaciones del plan especial se formalizarán en **documentos** similares a los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto"*. Por su parte, el artículo 68 de esa misma Ley establece cuáles son los documentos que debe contener un plan parcial. Por ello, el Plan Especial se estructurará en los distintos documentos a que se refiere dicho artículo 68 de la referida LSU 2/2006<sup>2</sup>:

Documento I .....	Memoria
Documento II .....	Planos de Información
Documento III .....	Planos de Ordenación Pormenorizada
Documento IV ....	Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución
Documento V .....	Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General
Documento VI .....	Estudio de Viabilidad Económico-Financiera

2

### **LEY DEL SUELO 2.2006 / TÍTULO III ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO / CAPÍTULO II PLANES Y RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / SECCIÓN CUARTA PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. PLANES PARCIALES Y ESPECIALES**

**Artículo 68.– Documentación de los planes parciales.** *El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:*

*a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general. + b) Planos de información. + c) Planos de ordenación pormenorizada. + d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución + e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general + f) Estudio de viabilidad económico-financiera.*

En lo no regulado por la LSU 2/2006 ni por su desarrollo reglamentario, sigue siendo de aplicación supletoria lo determinado en el Reglamento de Planeamiento de 1978<sup>3</sup>. Dado que la referida LSU 2/2006 regula tanto cuáles deben ser las determinaciones (69.2), como los documentos que ha de contener un plan especial (69.3), se interpreta que las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de 1978 que regulan esos mismos aspectos, no son de aplicación supletoria: concretamente no es de aplicación supletoria lo establecido en el art. 77 del Reglamento de Planeamiento<sup>4</sup>. En sentido contrario, la LSU 2/2006 no desarrolla el contenido de cada uno de estos documentos (su artículo 68, tras enumerarlos, solo desarrolla de forma sucinta el contenido de la Memoria). Por ello, sin perjuicio de las peculiaridades de cada plan especial, cada uno de estos documentos debe incorporar el desarrollo y grado de precisión que determina el artículo correspondiente del Reglamento de Planeamiento de 1978<sup>5</sup>:

DOCUMENTO I: MEMORIA .....	art. 58 R.P.
DOCUMENTO II: PLANOS DE INFORMACION .....	art. 59 R.P.
DOCUMENTO III: PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	art. 60 R.P.
DOCUMENTO IV: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORG. Y GEST. DE LA EJEC. ....	art. 62 R.P.
DOCUMENTO V: NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .....	art. 61 R.P.
DOCUMENTO VI: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA .....	art. 63 R.P.

Las determinaciones de este Plan Especial serán las *"necesarias para su objeto específico"* (Art. 69.2 LSU 2/2006) y se contendrán en los distintos documentos que incluya, según su propia naturaleza. Aunque se describen y justifican a lo largo de toda la Memoria, estas determinaciones se explican y justifican de forma específica en su apartado "1.06.- Determinaciones del Plan Especial". Además, y conforme a lo establecido en los artículos 22.1 Y 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", de ámbito estatal, este Plan Especial, como "Instrumento de ordenación urbanística" y como "instrumento de ordenación de una actuación de transformación urbanística", incluirá la documentación correspondiente a la evaluación ambiental a la que debe someterse (la previsión inicial es que este P.E.O.U. deberá someterse a la E.A.E. simplificada, para lo que resulta necesario incluir el correspondiente Documento Ambiental Estratégico); Asimismo, y por la razón referida, incluirá *"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 o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*. Dichos informes se materializarán respectivamente como **DOCUMENTO VII** y como **DOCUMENTO VIII** del Plan Especial.

---

<sup>3</sup> En la exposición de motivos introductoria del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes de desarrollo de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, se dice: *"En este sentido y dado el carácter de desarrollo parcial del presente Decreto de medidas urgentes, se debe recordar que en materia urbanística será de aplicación supletoria en ausencia de regulación expresa legislativa y reglamentaria lo dispuesto en el real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento "*

<sup>4</sup> El Reglamento de Planeamiento de 1978 regula cuáles han de ser las determinaciones de los planes especiales con la misma amplitud con que lo hace la LSU 2/2006: las determinaciones serán las *"necesarias para el desarrollo del ... Plan General de Ordenación"*. En cuanto a la documentación, la LSU 2/2006 unida a la legislación sectorial que concurre (leyes ambientales, etc.), es más exigente que el Reglamento de Planeamiento de 1978

<sup>5</sup> El contenido de estos documentos no ha sido todavía desarrollado reglamentariamente a partir de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, resultando por lo tanto formalmente aplicable lo determinado en los correspondientes artículos del Reglamento de Planeamiento.

## **I.02 ..... CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMULAR EL PLAN ESPECIAL**

El artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, en su apartado 2.a <sup>6</sup>, determina que la Memoria de los planes parciales (y por extensión y en virtud de art. 69.3 LSU 2/2006, también la Memoria de los planes especiales), debe referirse, entre otros extremos, a la *“Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General o del Plan de Etapas del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollan las determinaciones contenidas en una Norma Subsidiaria de Planeamiento”*.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún no tiene un documento específico de Plan de Etapas o de Programa de Actuación Urbanística (El artículo 62 LSU 2/2006 no hace referencia a tal tipo de documento ni lo establece como contenido obligatorio de los planes generales <sup>7</sup>).

Sin embargo, el Plan General de Irún sí contiene un programa de desarrollo de sus previsiones, que se desprende tanto de su Memoria General, como de su Memoria Económica, como de su Normativa Urbanística. Concretamente, las Fichas Urbanísticas particulares de cada ámbito contienen determinaciones relativas a dicha programación en el apartado de las mismas titulado “Régimen general de programación y ejecución”. En el caso del ámbito “8.3.05 / Lastaola Postetxea”, se dice expresamente que *“De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General”*, y se determina que *“Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General”*, es decir, al finalizar el mes de Enero del año 2.019. De por sí, ésta sola determinación justifica la procedencia de formular ahora este Plan Especial cuya redacción se inició previamente al vencimiento de la fecha referida.

---

6

Determinación de aplicación supletoria en cuanto al contenido de las memorias de los planes especiales

7

En el ANEJO II de esta Memoria se extractan los contenidos del Plan General de Irún que hacen referencia expresa al ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea”.

Pero además, y dado que el objetivo último de formular este Plan Especial no puede ser otro que avanzar hacia el desarrollo urbanístico efectivo del ámbito, concurren otras razones que justifican la procedencia de su formulación. Entre las más relevantes, pueden citarse las tres siguientes:

1. El ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” delimita un suelo insertado en el contexto urbano y fuertemente antropizado que, en tanto no se desarrolle urbanísticamente, no acoge los usos que, por su ubicación y capacidad, está llamado a acoger: esto supone una infrautilización de un recurso limitado como es el suelo, lo que incumple el criterio de sostenibilidad que debe observarse.
2. En su situación actual y en tanto no se desarrolle urbanísticamente conforme a la ordenación pormenorizada adecuada, el ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” delimita un entorno urbano degradado, deficiente en términos de paisaje urbano y funcionalmente peligroso e inseguro para la población. En este estado, constituye una interrupción anómala en la necesaria continuidad urbana de la ciudad construida, e impide la correcta conexión del barrio de Behobia con el resto de la ciudad, ya que representa un corte o vacío urbano entre las zonas de Darío de Regoyos, Casco de Behobia y Mendipe.
3. En la estrategia del Plan General de Irún, el ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” está llamado a acoger una relevante cantidad de viviendas, más de la mitad de las cuales, además, se caracterizará como vivienda protección oficial. Esta previsión, como todas las del Plan General, responde a satisfacer una necesidad que al respecto ha sido detectada y cuantificada con el refrendo de la Corporación, necesidad que no podrá ser satisfecha en tanto el ámbito no sea desarrollado urbanísticamente.

Estas razones (infrautilización del suelo, entorno degradado, discontinuidad urbana, necesidad de vivienda en general y de vivienda protegida en particular), constituyen también por sí mismas justificación consistente de la conveniencia y oportunidad de formular el presente Plan Especial.

El artículo 70 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 establece que los planes especiales de ordenación urbana tienen por objeto *“desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada”*, y también *“modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”*. Sin perjuicio de que el Plan General de Irún no establece una ordenación pormenorizada vinculante para el ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” (se limita a sugerir sin carácter vinculante algunos aspectos propios de dicha ordenación pormenorizada), ambos objetos encajan plenamente tanto con las solicitudes urbanísticas del territorio en cuestión, como con la estrategia de desarrollo urbano contenida en el Plan General.

De todo ello (plazo establecido, realidad urbana del suelo incluido en el ámbito y objeto formal específico reglado de los planes especiales de ordenación urbana), se deduce directamente la conveniencia y oportunidad de formular este Plan Especial.

**I.03 ..... INFORMACION URBANISTICA**

El presente apartado cumplimenta el mandato del Artículo 58.2.b del Reglamento de Planeamiento de 1978 que, por remisión del artículo 77.3 de dicho Reglamento, determina que las Memorias de los planes especiales deben contener un apartado específico de Información Urbanística. Además de los tres capítulos que se señalan en el citado artículo, se incluye un cuarto apartado referido al planeamiento en cuyo contexto se formula este Plan Especial, porque sus determinaciones constituyen una parte esencial de sus datos de partida y de la razón de su formulación. Por ello, se articula el presente apartado en los siguientes sub-apartados:

- I.03.1 ..... Características del territorio
- I.03.2 ..... Usos, edificaciones e infraestructura existentes
- I.03.3 ..... Estructura de la propiedad del suelo
- I.03.4 ..... Contexto urbanístico: PGOU de Irún /2.015 y PEOU de Mendipe / 2.018

### I.03.1 ..... Características del Territorio

El ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” de Irún, está situado cerca del vértice nordeste del término municipal, formando parte del Barrio de Behobia. Su delimitación configura una forma rectangular mixtilínea alargada en dirección Este-Oeste, de directriz paralela al trazado de la carretera GI-636 que, en un tramo de unos 250 m.l., queda incluida dentro del ámbito. Puede decirse que la referida carretera constituye el lado largo norte del “rectángulo”, en tanto que la sucesión de las calles Lastaola Postetxea, José María Iparraguirre y Darío de Regoyos (todas ellas sensiblemente paralelas a la GI-636), constituyen el lado largo sur del ámbito. Al Este, el ámbito limita con el colindante Mendipe, en tanto que al Oeste lo hace con el viario y edificación de la calle Darío de Regoyos. Además de los viales y calles perimetrales longitudinales señalados, la calle Gazteluzahar Hiribidea atraviesa transversalmente el ámbito en dirección aproximada norte sur. Dentro de la referida forma, se encierra una superficie de algo más de 17 Has. de suelo directamente accesible desde el viario incluido (GI-636, y calles Lastaola Postetxea, José María Iparraguirre, Darío de Regoyos y Gazteluzahar Hiribidea), que la divide en tres partes diferenciadas:

- Por un lado, la zona situada al oeste de Gazteluzahar Hiribidea hasta llegar al límite oeste del ámbito con Darío de Regoyos: Se trata de un suelo mayormente ocupado por huertas, con algo de arbolado en su extremo este, que rodeaba a algunos de los edificios derribados más o menos recientemente.
- Por otro lado, el triángulo delimitado por las calles José María Iparraguirre, Lastaola Postetxea y Gazteluzahar Hiribidea, ocupado igualmente por huertas y que contiene uno de los edificios preexistentes (edificio E.1)
- Por último, la zona situada al este de Gazteluzahar Hiribidea mayoritariamente ocupada por un rectángulo asfaltado, que actualmente acoge u uso público, y que ocupa una posición central en el barrio de Behobia. Al Oeste del rectángulo asfaltado subsisten dos edificios adosados, uno de los cuales contiene diversas viviendas (edificio E.2), en tanto que el situado más al norte, alineado con la GI-636, fue en su día una pequeña gasolinera hoy sin uso (edificio E.3). Al este se sitúa un edificio de equipamiento en forma de “T” de una sola planta (edificio E.4), al que se enfrenta otro rectangular de una planta y de carácter también dotacional (edificio E.5). Entre ambos edificios queda un espacio ineditado compartido. Alrededor del edificio E.5 hay media docena de plátanos.

En su vértice noroeste, el ámbito llega a tocar el encauzamiento del río Bidasoa. En el visor Goeuskadi se delimita parte del ámbito como dentro de la zona de inundabilidad correspondiente al periodo de retorno de 10 años. El tránsito a la zona de inundabilidad correspondiente al periodo de retorno de 100 años se produce en una línea que presenta rasantes altimétricas en torno a la +3,30.



Altimétricamente el ámbito es básicamente llano y se desarrolla en torno a la rasante +3 que define la GI-636 como su límite norte, para situarse en rasantes más elevadas en su límite sur definido por las calles Lastaola Postetxea, Jose Maria Iparraguirre y Darío de Regoyos. Al sur del ámbito, el terreno se eleva rápidamente, pudiendo interpretarse que la delimitación de "Lastaola Postetxea" corresponde a un tramo de la zona llana de Behobia. La altimetría del viario perimetral es la siguiente:

- La carretera GI-636, en su tramo incluido o enfrentado al ámbito, presenta rasantes desde la +2,80 a la +3,30. La zona más deprimida del trazado se sitúa en la embocadura del casco de Behobia que presenta rasantes poco por encima de la +2,60 en ese punto. (Por esa razón la carretera baja en esa zona, para volver a subir al este y al oeste de dicho punto)
- La calle Lastaola Postetxea incide en el ámbito por el este a la cota + 4,38 para ir descendiendo suavemente hasta encontrarse con la GI-636 a la cota +3.11.
- La calle José María Iparraguirre (toda ella dentro del ámbito), arranca desde Lastaola Postetxea a la cota +4,50 aproximadamente, ascendiendo con una pendiente variable (desde el 5,5% hasta el 2%) hasta encontrarse con Gazteluzahar Hiribidea y Darío de Regoyos a la cota +8,50 aproximadamente.
- A partir del encuentro de José Maria Iparraguirre con Gazteluzahar Hiribidea a la referida cota +8,50, la calle Darío de Regoyos (exterior al ámbito), alcanza la cota +8,90 y asciende suavemente hasta la cota +9,10.

Las tres partes del territorio delimitadas por el viario que se han descrito, presentan rasantes acordes con las de las vías que los delimitan:

- La zona situada al este de Gazteluzahar Hiribidea se desarrolla mayormente entre las rasantes +3,5 y +4,5, para ascender rápidamente en su zona sur hasta las rasantes de la calle Darío de Regoyos (en torno a la cota +9).
- La zona triangular delimitada por Lastaola Postetxea, Gazteluzahar Hiribidea y Jose María Iparraguirre, presenta rasantes ascendentes desde la +3,60 hasta alcanzar en su lado sur las rasantes propias de esta última calle (desde la +4,5 hasta la +8,0 aproximadamente)
- La zona situada al este de Gazteluzahar Hiribidea, siendo la más antropizada es a la vez la que presenta rasantes más deprimidas: aunque existen puntos situados un poco por encima de la cota +4,0, la rasante mayoritaria se encuentra algo por debajo de la cota +3.

El paisaje urbano degradado de este ámbito visiblemente infrautilizado, se percibe como una anomalía y una clara interrupción del continuo urbano Irún-Behobia, que está en claro contraste con el significativo tráfico rodado de paso hacia y desde otros lugares, que soportan la carretera GI-636 y el resto de los viales que lo surcan y/o circundan. La presencia de huertas en un entorno tan marcadamente urbano evidencia la expectativa de desarrollo urbano pendiente en el ámbito, como el que le asigna el Plan General de Irún.

### I.03.2 ..... Usos, edificaciones e infraestructura existentes

El suelo delimitado dentro del ámbito "8.3.0.4 / Lastaola Postetxea" no está urbanizado más allá de la existencia de diversos viales rodados que presentan un tratamiento impropio de un entorno urbano (sin aceras, ni medianas, ni alumbrado correctamente implantado, etc.). Asimismo, la presencia de edificación es muy escasa globalmente considerada, habiéndose derribado últimamente diversos edificios. A los edificios principales subsistentes que se describirán, acompañan una multitud de casetas y cobertizos de materialidad precaria. En la actualidad se desarrollan en el ámbito algunos usos de vivienda, no habiéndose identificado ningún uso productivo en marcha. A continuación se relacionan y describen unos y otros.

#### I.03.2.1 ..... Edificaciones existentes en el ámbito "8.3.0.4 / Lastaola Postetxea"

Edificaciones principales:

##### E.1.- Vivienda en Lastaola Postetxea nº 6 (parcela 14 / referencia catastral 0099045)

- E.1 Medición: planta 71 m<sup>2</sup> / 2 plantas : 142 m<sup>2</sup>t
- E.1 Catastro: (60,58 + 60,58 = 121,16 m<sup>2</sup>t) construida en 1.900



##### E.2.- Vivienda en Lastaola Postetxea nº1 (parcela 18 / referencia catastral 0099052)

- E.2 Medición: planta baja 136 m<sup>2</sup> +2 plantas altas de 122 m<sup>2</sup>t : 380 m<sup>2</sup>t
- E.2 Catastro: (112 + 100 + 100 = 312 m<sup>2</sup>t) construida en 1.970



**E.3.-** Vivienda y gasolinera en Juan Thalamas Landadibar Kalea nº 18 (parcela 17 / referencia catastral 0099051)

- E.3 Medición: planta 107 m2 / 2 plantas : 214 m2t
- E.3 Catastro: (50 + 80 = 130 m2t) construida en 1.945



**E.4.-** Edificio de equipamiento en Lastaola Postetxea nº 7 (parcela 22 / referencia catastral 0099022)

- E.5 Medición: 257 m2t en una sola planta
- E.5 Catastro: (246 m2t) construida en 1.945



**E.5.-** Edificio de equipamiento en Lastaola Postetxea nº 7 ? (parcela 22 / referencia catastral 0099022)

- E.6 Medición: 63 m2t en una sola planta
- E.6 Catastro: no considera el edificio



Estos edificios quedan reflejados en el **Plano II.2** de Este Plan especial. A los efectos del cálculo de los estándares para dotaciones y para vivienda protegida, se considerará como edificabilidad urbanística materializada la incorporada en los edificios E.1 (142 m2t), E.2 (380 m2t) y E.3 (214 m2t), que suma un total de **736 m2t**.

### Edificaciones auxiliares (cobertizos, casetas, etc.)

Se contabilizan hasta 22 cobertizos y construcciones precarias, con una superficie total de unos 380 m<sup>2</sup> (17 m<sup>2</sup> construidos de media). Se trata de construcciones para cuya edificación no consta que se haya contado con ningún tipo de autorización urbanística (quedan reflejados en el **Plano II.2** de Este Plan especial)

#### I.03.2.2 ..... Usos que se desarrollan en ámbito "8.3.0.4 / Lastaola Postetxea"

- **Uso de vivienda:** Conforme a los datos del Catastro de Gipuzkoa en el ámbito se contabilizan actualmente 6 viviendas (2 en el edificio E.1, 4 en el edificio E.2 y ninguna en el edificio E.3). Conforme a la consulta realizada al padrón del Ayuntamiento de Irún, hay actualmente personas empadronadas en tres de esas viviendas (2 en el edificio E.1, 1 en el edificio E.2 y ninguna en el edificio E.3)
- **Uso de actividades económicas:** Conforme a los datos del Catastro de Gipuzkoa en el ámbito se contabilizan actualmente 3 locales (ninguno en el edificio E.1, uno en el edificio E.2 y dos –oficina y local- en el edificio E.3). En las visitas realizadas, no se identifican en la actualidad usos de actividades económicas: en su momento los hubo de gasolinera en el edificio E.3 y en una instalación ya demolida al otro lado de la GI-636, así como en el local de planta baja del edificio E.2.
- **Uso cultivo y explotación de huertas:** Este uso se desarrolla mayormente al oeste de Gazteluzahar Hibidea, como uso autónomo y sin vinculación con ninguna de las edificaciones principales subsistentes. También se desarrolla en torno al edificio E.1 y, en este caso, vinculado al uso de vivienda que se desarrolla en el mismo.
- **Uso de equipamiento:** Se desarrolla en los edificios preexistentes E.4 y E.5, con una superficie construida conjunta de 320 m<sup>2</sup>
- **Usos propios de los espacio públicos:** Se desarrollan en la antepuerta compartida de los edificios E.4 y E.5 y en el rectángulo asfaltado que ocupa la mayor parte del área situada al este de Gazteluzahar Hiribidea. En esa zona se desarrollan actividades de ocio y deportivas de carácter informal.

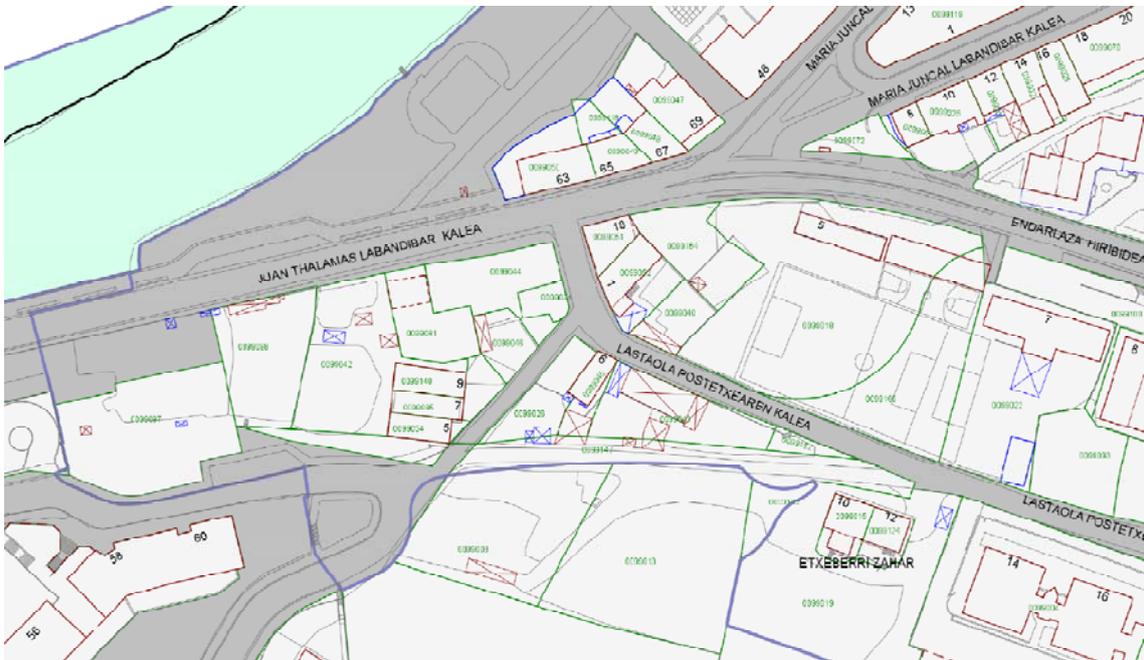
#### I.03.2.2 ..... Infraestructuras existentes en el ámbito "8.3.0.4 / Lastaola Postetxea"

Las infraestructuras más relevantes que preexisten en el ámbito objeto de este Plan Especial son las vías rodadas que lo delimitan y atraviesan: carretera GI-636 o avenida de Endarlatza, calles Lastaola Postetxea, José Maria Iparraguirre, Darío de Regoyos y Gazteluzahar Hiribidea. Además de estos viales, existen algunos elementos de las redes de alumbrado público, de abastecimiento de agua, de saneamiento, de telefonía y de gas al servicio de los edificios que subsisten y de los que ya fueron demolidos, que quedan recogidos en el **plano II.5** de este Plan Especial.

En el **ANEJO I** de esta memoria se incluyen fotografías del estado actual del ámbito, de los edificios y de los elementos de las infraestructuras existentes.

### I.03.3 ..... Estructura de la propiedad del suelo:

La información sobre la propiedad del suelo del ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” que se recoge en este Plan Especial, parte de la delimitación parcelaria catastral disponible, sin introducir correcciones, lo que se dice sin perjuicio de las que, en su caso deban introducirse a la hora de formular la reparcelación del ámbito y que, en todo caso, no afectarán a la ordenación pormenorizada que se establece. La superficie atribuida a las parcelas así delimitadas, es la resultante de la medición digital del área encerrada dentro de los correspondientes contornos grafiados en el plano catastral. La información catastral tomada como dato de partida distingue en el ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” objeto de este Plan Especial, veinticuatro parcelas de carácter patrimonial y diversas zonas desuelo de dominio público (GI-636, calles Lastaola Postetxea, Gazteluzahar Hiribidea y Darío de Regoyos):



En el cuadro de la página siguiente se agrupan las distintas parcelas por titularidades conforme a la información facilitada por el Ayuntamiento de Irún, y ello sin perjuicio de las correcciones de titularidad que en su caso procedan y que se lleven a cabo en el contexto de procedimiento reparcelatorio, lo que en ningún caso afectará a la ordenación pormenorizada que establece este Plan Especial. Conforme a la referida información, el Ayuntamiento de Irún es el mayor propietario de suelo de carácter patrimonial del ámbito, con más del 34%. Si a ello se une el suelo propiedad de la Sociedad Municipal de Vivienda, Irunvi, el suelo del ámbito en manos municipales supera el 60% y aún existen dos parcelas de titularidad compartida entre el Ayuntamiento y particulares. En conjunto, puede estimarse que el suelo de carácter patrimonial incluido en el ámbito de propiedad municipal supera el 63%.

Nº	TITULARES	DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE MEDICIÓN	
		REFER.	SUPERF.	POR PARCELA	POR TITULAR
4	AYUNTAMIENTO DE IRUN	0099081	346	327	3.799 (34,05%)
5		0099044	411	411	
11		0099147	629	184	
12		0099147		650	
16		0099152	67	67	
21-B		0099160	1.239	915	
22		0099022	1.209	1.245	
1	IRUNVI	0099087	1.050	1.008	2.899 (25,98%)
2		0099098	526	622	
3		0099042	835	804	
8		0099085	235	193	
13		0099026	184	272	
18	AYTO. DE IRÚN	0099052	145	263	661 (5,92%)
20	Y PARTICULARES	0099154	378	398	
6	PARTICULARES	0099034	72	85	3.797 (34,05%)
7		0099046	125	171	
9		0099148	102	108	
10		0099054	91	100	
14		0099045	102	143	
15		0099043	361	520	
17		0099051	102	111	
19		0099040	311	188	
21-A		0099018	1.999	2.203	
23		0099072	130	142	
24		0099008		14	
25		0099003		12	
	PATRIMONIAL	3.799 + 2.899 + 661 + 3.797 = 11.156		11.156	11.156 (100%)
	DOMINIO PÚBLICO			6.187	6.187
				17.343	17.343

En todo caso, la delimitación del ámbito establecida por el PGOU en su límite este, junto al casco de Behobia y junto al ámbito de Mendipe, se ajusta a la utilizada en el vigente PEOU del ámbito de Mendipe, y persigue ajustarse a la delimitación parcelaria allí existente, por lo que una eventual clarificación o reajuste de límites parcelarios en ese entorno conllevaría simultáneamente el correspondiente reajuste de las delimitaciones de los ámbitos de los dos planes especiales y, consiguientemente, de la delimitación y las superficies de las parcelas de calificación pormenorizada que, en tal caso, resulten afectadas por los tramos del límite del ámbito que hubieren resultado reajustados. Ello, dado el limitado alcance del reajuste que en su caso pudiera darse, no alterará la ordenación pormenorizada ni el cumplimiento de los estándares que materializa este Plan Especial.

### I.03.4.- Contexto urbanístico: P.G.O.U. de Irún /2015 y P.E.O.U. de Mendipe /2018

El régimen urbanístico vigente en Irún lo establece el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el día 28 de Enero del año 2015 (BOG nº 41 y 49 de 3 y 13 de Marzo de 2015). Para el caso concreto del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" resulta relevante conocer además, y tener también en cuenta, el contenido del Plan Especial del ámbito "8.3.05 / Mendipe" que, como modificación del plan especial homónimo que se aprobó en el año 2007, ha sido aprobado en fecha 25 de Abril de 2018, publicándose tal acuerdo en el BOG nº 109 de 07.06.2018 (en la misma fecha en la que se inicia la gestión de la redacción del presente documento). Este apartado se ocupa por separado de ambos planes.

#### I.03.4.1.- PGOU de Irún de 2015

En el **ANEJO II** de esta Memoria se contienen todas las referencias del PGOU al ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" que se han considerado relevantes para la correcta formulación de este Plan Especial. Sin perjuicio del contenido íntegro del referido Anejo al que se remite desde aquí, los aspectos más relevantes de entre ellos los siguientes:

1º.- El PGOU delimita el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" con una superficie bruta de 17.327,04 m<sup>2</sup> de suelo urbano, y le asigna un uso global principal residencial. Establece para dicho ámbito una edificabilidad máxima sobre rasante de 15.261 m<sup>2</sup>t, debiendo cumplirse lo siguiente:

- Edificabilidad que como mínimo hay que destinar a VPO ..... 6.122,90 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad que además como mínimo hay que destinar a VPT: 295,40 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad máxima destinable a usos no residenciales ..... 3.050 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad restante para vivienda libre si dedica el mínimo para viviendas protegidas y el máximo para usos no residenciales (15.261 m<sup>2</sup>t - 6.122,90 m<sup>2</sup>t VPO - 295,40 m<sup>2</sup>t VPT - 3.050,00 m<sup>2</sup>t no residenciales) ..... 5.792,70 m<sup>2</sup>t

Estas cifras parten de suponer que existe una "edificabilidad materializada" de 2.964 m<sup>2</sup>t<sup>8</sup> (ver Ficha Particular del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea"); Sin embargo, como se ha visto en el precedente apartado I.03.2.1, la edificabilidad materializada en el momento de redactarse este Plan especial es de tan solo 736 m<sup>2</sup>t, lo que hace que deba incrementarse la superficie que como mínimo ha de destinarse a vivienda protegida. Además, el mínimo a destinar a vivienda protegida dependerá también de la cuantía de usos no residenciales privados que ordene este Plan Especial: El PGOU admite un máximo de 3.050 m<sup>2</sup>t destinados a tal tipo de usos, pero este Plan Especial puede reducir esa cantidad, algo que de hecho hace, y aumentar el techo destinado a vivienda, lo que conllevará también el correspondiente incremento del techo a destinar a vivienda protegida.

<sup>8</sup> El 75% de la edificabilidad ordenada en el PGOU de 1.999 (7.770 m<sup>2</sup>t) más el 40% del incremento de edificabilidad residencial ordenado por el vigente PGOU (15.261 - 7.770 - 3.050 - 2.964 según el PGOU = 1.477), da un mínimo de 6.418,30 m<sup>2</sup>t para vivienda protegida (0,75 x 7.770 + 0,4 x 1.477 = 5.827,50 + 590,80 = 6.418,30), que el PGOU desglosa en 6.122,90 m<sup>2</sup>t de VPO y 295,40 m<sup>2</sup>t de VPT.

- 2º.- El PGOU de Irún cuenta con el no desdoblamiento de la GI-636 a su paso por Behobia, y sí en cambio con su conversión en vial urbano interno, con mediana central y aceras en ambos lados, así como con la prohibición del tráfico de camiones en determinados tramos, incluido el correspondiente a Behobia y al ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea".
- 3º.- El PGOU de Irún ha previsto una ligera modificación del trazado de la GI-636 en el tramo correspondiente al ámbito objeto de este Plan Especial, así como la creación de una glorieta que se insertará en dicha carretera y que abrirá ramales de acceso tanto hacia el casco de Behobia como al propio ámbito Lastalola-Postetxea, e incluso contribuirá a la solución viaria definitiva del ámbito colindante (Mendipe) y del acceso a la gasolinera ordenada en el mismo. Ahora bien, advierte también que el informe de la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral Gipuzkoa, se señaló que, en la medida en que no había todavía proyecto definido para algunas de las propuestas viarias recogidas en el PGOU, se trata de "propuestas de soluciones que están pendientes de ratificar"
- 4º.- El ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" se encuentra en una zona que, conforme a la Agencia Vasca del Agua (URA) y al *Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos*, presenta un riesgo potencial de inundaciones significativo, y parte del mismo gravita dentro del área en la que el periodo de retorno de inundaciones es de 10 años (ver plano E04.2) Ahora bien, esto se dice igualmente de todo el barrio de Behobia, lo que conforme a la memoria del PGOU de Irún es "*difícilmente compatible con la realidad*" (Punto 3.1.2 "Los principales condicionantes medioambientales", página 72 de 349). Ello no obstante, el PGOU recoge lo que el PTP señala respecto a que los planes especiales de ordenación fluvial que se formulen, deberán adoptar "medidas de carácter preventivo" en relación con esta circunstancia (Punto 4.3.18 Las Propuestas -del PTP- en relación al Ciclo Integral del Agua, página 124 de 349)
- 5º.- En el documento C del PGOU (Memoria Económica), se dice en varias ocasiones que el coste de remodelación de la carretera GI-636 a su paso por el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" corresponde íntegramente a la Diputación Foral de Gipuzkoa (Tabla "Actuaciones de carácter estructural que se recogen en el Plan General (1)" (pag. 26 de 87) Se consigna la actuación "A-12 / Adecuación trazado GI-636 Pausu-Postetxea", con un coste estimado de 750.750 €)
- 6º.- En el Documento C Memoria Económica del PGOU (punto 3.2 "Coeficientes de ponderación de usos y tipologías en función del uso característico", pag. 47 de 87), se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:
- VPO: 1,00 / Aparcamiento: VPO: 0,41
  - VTM: 2,11 / Aparcamiento VTM: 0,41
  - VL (tipo RB, residencial en bloque): 3,46 / Aparcamiento VL: 0,45
  - Planta Baja (uso comercial): 1,37

Estos coeficientes son el resultado de aplicar los valores de venta, coste de construcción y coste de urbanización repercutible, considerados en la tabla de la página 48 de 87 del documento referido disponible en la página web municipal.

7º.- En el Documento C Memoria Económica del PGOU ("4.3 Análisis previo de la viabilidad económica de los nuevos ámbitos de desarrollo", pag. 59 de 87). En la Tabla "Viabilidad de los nuevos ámbitos de planeamiento con aprovechamiento lucrativo propuestos por el Plan General de Irún en suelo urbano y urbanizable sectorizado", se consignan los siguientes datos para el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea":

- Superficie total del ámbito: 17.327 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta del ámbito: 13.499 m<sup>2</sup>s (calificación global residencial)
- Superficie de S.G. vinculado al ámbito: 3.829 m<sup>2</sup>
- Coefic. de aprovechamiento neto del ámbito: 1,131 (15.261 m<sup>2</sup>t:13.499 m<sup>2</sup>s)
- Edificabilidad urbanística sobre rasante: 15.261 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad urbanística bajo rasante: 9.157 m<sup>2</sup>t<sup>9</sup>
- Total valor en venta: 34.898 M€
- Coste de la edificación: 16.684 M€
- Gastos totales suelo urbanizado: 6.047 M€
- Gastos de edificación más urbanización: 28.470 M€
- Repercusión suelo urbanizado sobre m<sup>2</sup>t s.r.: 396 €/m<sup>2</sup>t (6.047:15.261)
- Beneficio: saldo ventas menos costes: 6.428 M€ (34.898 - 28.470)
- Beneficio en % del precio de venta: 18,42% (6.428 : 34.898)

8º.- Los objetivos urbanísticos establecidos por el PGOU en la Ficha Urbanística Particular del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea", se refieren a la regularización del trazado de la GI-636 y su transformación de un vial urbano, así como la generación del adecuado frente a dicha vía que procure una continuidad espacial. Además se establecen las siguientes determinaciones:

- La definición de un equipamiento público, con una dimensión mínima de 1.000 m<sup>2</sup> de suelo.
- Los datos de edificabilidad global máxima y su desglose en mínimos para vivienda protegida y máximo para usos no residenciales, son los mismos que los ya señalados en la Memoria del PGOU (15.261 m<sup>2</sup>t = 6.122,9 m<sup>2</sup>t VPO + 295,4 m<sup>2</sup>t VPT + 5.792,7 m<sup>2</sup>t VL + 3.050 m<sup>2</sup>t LC)
- Se calcula una reserva para alojamientos dotacionales de 138,70 m<sup>2</sup>s que se propone que se localicen en el ámbito "6.1.01 / Larzabal".
- Se estima en 2.066,0 m<sup>2</sup>s la reserva a definir para "otras dotaciones públicas locales"<sup>10</sup>, admitiéndose que toda esa superficie menos 1.000 m<sup>2</sup>s pueda ubicarse en el ámbito "4.2.07 / Kostorbe". Contrariamente, se establece que la reserva obligatoria para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales, se ubique en el interior del propio ámbito.
- Se plantea un perfil de PB+5PA en la zona central a ambos lados de la rotonda, rebajándose ese perfil en una planta hacia Mendipe (PB+4PA), y rebajándose un poco más hacia el oeste (PB+3PA+R)

<sup>9</sup> Es un error, se calculan tres sótanos, pero en la Ficha de Lastaola se determina el 100%, 15.261 m<sup>2</sup>t

<sup>10</sup> La Ficha no explica cómo se ha calculado esa cifra. En cualquier caso, dada la diferencia entre la edificabilidad materializada considerada por el PGOU y por este Plan Especial, éste calculará una cuantía diferente para la reserva de "otras dotaciones públicas"

#### I.03.4.2.- Plan Especial del ámbito “8.3.05 / Mendipe”

El ámbito “8.3.05 / Mendipe” es colindante al ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” al que se refiere este Plan especial: El límite este de Lastaola Postetxea coincide con el límite Oeste de Mendipe. En fecha 25 de Abril de 2.018 fue aprobado definitivamente el P.E.O.U. de dicho ámbito, como modificación del plan especial que estaba en vigor hasta entonces (BOG nº 109 de 07.06.2018). En el **ANEJO III** de esta Memoria se contienen todas las referencias del referido Plan Especial al ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” que se han considerado relevantes para la correcta formulación de este Plan Especial. Sin perjuicio del contenido íntegro del referido Anejo al que se remite desde aquí, los aspectos más relevantes de entre ellos los siguientes:

- 1º.- El objeto de dicha Modificación del P.E.O.U. de Mendipe era dar cumplimiento a lo determinado por el P.G.O.U. de Irún revisado en cuanto a la necesaria reordenación de la edificación de 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 coordinación de las ordenaciones pormenorizadas de uno y otro ámbitos es obligada y, en principio, teniendo en cuenta que la de Mendipe cuenta con el refrendo de la aprobación definitiva otorgada por el Ayuntamiento de Irún, la ordenación pormenorizada de Lastaola Postetxea deberá adaptarse a aquella.
- 2º.- En diversas ocasiones, la memoria del P.E.O.U. del ámbito Mendipe se refiere a la glorieta prevista en la GI-636 dentro del ámbito Lastaola Postetxea, como necesaria para el correcto funcionamiento viario de dicho ámbito de Mendipe. Su P.E.O.U. Establece una solución viaria provisional en tanto dicha glorieta no esté ejecutada. De la misma forma y en sentido inverso, hasta que no se desarrolle el Plan Especial de Mendipe en cuanto a su parcela RB-1, deberá arbitrarse una solución viaria provisional en el presente Plan Especial, ya que el nuevo trazado de la GI-636 incide en el preexistente acceso a garajes al edificio comercial que queda integrado, con un nuevo acceso rodado distinto, en la citada parcela RB-1.
- 3º.- El Plan Especial de Mendipe determina un trazado y sección viaria para la calle Lastaola Postetxea que permite el doble sentido de circulación en toda su longitud dentro de dicho ámbito y que, en buena lógica, debe tener continuidad en el ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea”, hasta la conexión transversal con la nueva glorieta de la GI-636 y hasta la calle Darío de Regoyos.
- 4º.- En diversas ocasiones, la Memoria del P.E.O.U. de Mendipe se refiere a la reordenación de su parcela residencial comercial RB-1, situada junto al ámbito Lastaola Postetxea, justificando la ordenación pormenorizada que establece para dicha parcela, en la voluntad de coordinar correctamente con la ordenación pormenorizada de Lastaola Postetxea. De los rasgos de la ordenación pormenorizada de esta parcela destaca la alineación de un edificio residencial tratado como “levante” (S+PB+4PA), a la calle Lastaola Postetxea, y la eliminación del actual acceso rodado al sótano existente frente a la avenida de Endarlatza.
- 5º.- El Plan Especial de Mendipe define, en el límite de colindancia con el ámbito Lastaola Postetxea, una pequeña parcela dotacional de 170,18 m<sup>2</sup>, con destino de equipamiento comunitario, sin que se le asigne un uso dotacional concreto, con el objeto de que este suelo sea unido a una parcela del mismo tipo a definir por el Plan Especial del ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea”. Ello concuerda con la ordenación pormenorizada no vinculante contenida en el PGOU de Irún para este último ámbito que, en esa misma zona, sugiere la definición de una parcela dotacional de ese tipo, a la que atribuye una superficie no menor de 1.000 m<sup>2</sup>.

## I.04 ..... OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

### Objetivos del Plan Especial:

El **primer objetivo básico** perseguido por este Plan Especial tiene carácter formal, y consiste en determinar de forma reglada la ordenación pormenorizada del ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” con arreglo a lo establecido con carácter estructural en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún y en la legislación urbanística concurrente. Los objetivos que el Plan General establece para el referido ámbito son, de forma resumida, permitir la regularización del trazado de la GI-636 con mayor amplitud y confiriéndole un carácter urbano, generando un frente homogéneo a dicha vía y formalizando la necesaria continuidad espacial, al tiempo que regenerar un área urbana degradada mediante el desarrollo de un programa residencial de vivienda protegida y libre y localizando en ella un equipamiento público que palie el déficit existente al respecto en el entorno residencial de Behobia.

El **segundo objetivo** de este Plan Especial consiste en establecer las condiciones necesarias para posibilitar tanto la materialización de la máxima cuantía posible de la edificabilidad urbanística prevista, así como la materialización de la máxima cuantía posible de las dotaciones obligatorias dentro del propio ámbito, conforme a los estándares establecidos por la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco y su desarrollo reglamentario, y ello sin perjuicio de que el Plan General prevé expresamente la materialización de una parte importante de esas dotaciones en lugar distinto: Se trata de configurar una alternativa ajustada a la reglamentación que concurre y a la vez viable, que considere las leyes y condiciones del mercado de demanda y oferta de suelo para usos residenciales y de actividades económicas, en la que los costes de suelo, de urbanización, de edificación y de gestión, puedan ser efectivamente soportados por la edificabilidad urbanística susceptible de apropiación por los titulares de suelo y de derechos del ámbito. Este objetivo persigue que puedan cederse al Ayuntamiento debidamente urbanizados, la totalidad del suelo que haya de destinarse a dominio público, y que pueda revertirse al Ayuntamiento la parte de las plusvalías generadas por la ordenación urbanística que le correspondan.

Como **tercer objetivo**, este Plan Especial persigue definir un entorno y un paisaje urbanos adecuados que respondan a los requerimientos funcionales inherentes al uso residencial al que de forma predominante se destina el ámbito, y que responda también a los requerimientos urbanísticos inherentes a su integración en la estructura urbana del territorio (reordenación y mejora de la GI-636, continuidad espacial, desarrollo de un programa residencial de vivienda protegida y libre, con generación de equipamiento público), en coherencia con la ordenación pormenorizada establecida para el colindante ámbito de Mendipe, dotando a la red viaria y peatonal, a los suelos destinados a dominio público y a las parcelas edificables, de las características y parámetros urbanísticos necesarios para la correcta respuesta a las solicitudes urbanísticas que concurren en cada caso.

La enunciación de estos tres objetivos básicos en el orden en el que se ha hecho, no obedece a la prevalencia o mayor rango de uno de ellos respecto de los otros dos, sino que todos ellos se plantean en condiciones de simultaneidad y compatibilidad.

### **Criterios de ordenación:**

Los criterios seguidos para el establecimiento de la ordenación pormenorizada que incorpora este Plan Especial, se formulan a partir de los objetivos enunciados, y son los que se transcriben a continuación:

- a) El criterio a seguir para responder al objetivo nº1 (establecer de forma reglada la ordenación pormenorizada del ámbito), es cumplir con los requisitos legales que concurren, provenientes tanto del Plan General de Irún (y que son los que dicho PGOU establece con rango de ordenación estructural, tales como el uso residencial predominante, la cuantificación de la edificabilidad urbanística máxima, la cuantificación de la edificabilidad urbanística que con carácter de mínimo debe destinarse a vivienda protegida, las características del sistema general viario, etc.), como de la legislación aplicable en vigor (estándares urbanísticos propios del suelo urbano no residencial no consolidado art. 6.2 D.123).
  
- b) El criterio a seguir para configurar un plan a la vez viable y ajustado a la reglamentación concurrente, va a consistir en lo siguiente:
  1. Ordenar parcelas edificables capaces de acoger el máximo posible (no necesariamente la totalidad) de la edificabilidad urbanística autorizada por el Plan General sobre la que luego habrá de repercutirse el coste de la urbanización y la gestión que resulten necesarias, así como la parte de la edificabilidad dotacional que deban integrarse en dichas parcelas edificables.
  2. Regular con la máxima flexibilidad posible los parámetros urbanísticos de la edificación autorizable en las parcelas edificables, teniendo en cuenta la normativa de construcción concurrente, de forma que se posibilite la materialización de la edificabilidad ordenada sin mediatizar las soluciones arquitectónicas a adoptar más allá de lo estrictamente necesario.
  3. Posibilitar la programación y desarrollo del área mediante la definición de fases de ejecución que permitan racionalizar el esfuerzo urbanizador, y que procuren la independencia funcional de las parcelas edificables y de las dotaciones, respecto de las inversiones que correspondan a terceros distintos de los titulares de suelo y de derechos incluidos en las mismas (sistema general viario)..

c) Los criterios de ordenación que se seguirán para obtener en el ámbito de este Plan Especial un paisaje urbano de calidad que se integre correctamente en su entorno urbano, y que responda tanto a los requerimientos funcionales de los usos residenciales, de actividades económicas y dotacionales que este Plan Especial ordena, como a los del sistema general viario incluido en el ámbito, consistirán en:

- Respetar los requerimientos espaciales del sistema general viario y establecer, a tal efecto, la reserva de suelo necesaria, respetando las servidumbres derivadas del mismo y coordinando los parámetros físicos tales como la altimetría, radios de encuentro viario, etc.
- Resolver la necesaria continuidad viaria, peatonal y edificatoria con los ámbitos colindantes, tanto con los consolidados (Darío de Regoyos), como con los ordenados pormenorizadamente (ámbito "8.3.05 / Mendipe")
- Declarar fuera de ordenación la edificación preexistente que subsiste y que impide cumplir con los criterios precedentes (definición de parcelas edificables capaces de acoger el máximo posible de la edificabilidad urbanística ordenada por el Plan General, mejora del sistema general viario, continuidad del viario y de la red peatonal local).
- Permitir el mantenimiento de la altimetría necesaria para el funcionamiento correcto del sistema general viario y para la continuidad del viario y los itinerarios peatonales de carácter local, al tiempo que definir la altimetría necesaria para el correcto funcionamiento de las parcelas edificables ordenadas en relación con los riesgos de inundabilidad que inciden en el ámbito, incluso antes de que la autoridad competente adopte las medidas necesarias para paliar tales riesgos de inundabilidad en su origen (plan especial fluvial correspondiente).
- Establecer una configuración regulada de la nueva edificación ordenada, en coherencia con la referida altimetría y con la continuidad espacial que se pretende.
- Tomar en consideración en la medida de lo posible y de lo conveniente para la coherencia de la imagen urbana resultante, la geometría y demás condiciones de la realidad artificial preexistente consolidada y de la ordenada de forma pormenorizada en el entorno inmediato.

La consecución de los objetivos y el seguimiento de los criterios enunciados en este apartado, se justifican y explican en los siguientes apartados I.05 e I.06 de esta Memoria.

**I.05 ..... EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS. DESCRIPCION EXPLICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA**

**I.05.1.- Alternativas “razonables” consideradas**

El artículo 68 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU 2/2006) establece que la memoria de los planes parciales *“deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de **alternativas** para la adopción de decisiones”*. Esto mismo resulta aplicable a las memorias de los planes especiales por remisión del artículo del artículo 69.3 de la misma Ley. Por otro lado, el artículo 18 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental exige, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, la presentación de un “borrador de plan” acompañado de un documento inicial estratégico que obligatoriamente ha de contenerla consideración de las *“**alternativas razonables**, técnica y ambientalmente viables”*. Igualmente, el artículo 29 de la misma Ley exige, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, la presentación de un “borrador de plan” acompañado de un documento ambiental estratégico que obligatoriamente ha de contener la consideración de las *“**alternativas razonables**, técnica y ambientalmente viables”*

Por lo tanto, la consideración de las posibles alternativas, su análisis y la estimación o desestimación razonada de las mismas, es reglamentariamente obligatoria por partida doble. Pero, además de su obligatoriedad, este contenido es determinante a la hora de explicar y justificar las propuestas de ordenación que cada plan contiene. Por ello, en este apartado se consideran primero las distintas alternativas “razonables” de ordenación pormenorizada del “ámbito 8.3.04 / Lastaola Postetxea”, para luego describir y justificar la concreta solución adoptada por este Plan Especial.

Las posibles soluciones de ordenación del “ámbito 8.3.04 / Lastaola Postetxea” del PGOU de Irún, al que se refiere este Plan Especial, están fuertemente condicionadas por las infraestructuras viarias que lo recorren o lo delimitan (GI-636, sucesión de calles Lastaola Postetxea-Jose María Iparraguirre-Darío de Regoyos y Gazteluzahar Hiribidea). Por su funcionalidad en relación con el resto de la ciudad y con la comarca, estos viales no solo no pueden eliminarse sino que, además, precisan ocupar mayor cantidad de suelo para alcanzar su correcta configuración en relación con el tráfico que deben acoger.

Previamente a explicar las “alternativas razonables” que se han barajado, debe hacerse referencia a dos alternativas más que se han descartado en un momento previo, precisamente, por considerarse “no razonables”. Son las siguientes:

1. **Alternativa no razonable "Cero"**: Consistiría en no alterar en ninguna medida el estado actual del ámbito, manteniendo la actual situación del viario, consolidando la poca edificación residencial y dotacional que subsiste, así como los espacios ineditados que se utilizan de forma precaria como espacios libres urbanos, las huertas, el peligro de inundabilidad frecuente, etc. Esta alternativa podría incluir variantes tales como permitir la reposición de edificaciones recientemente demolidas cuyas trazas son aún perceptibles, e incluso contemplar la necesaria reforma de la GI-636 a su paso por el ámbito obteniendo el suelo necesario mediante expropiación. Respecto de la ordenación planteada por el vigente Plan General, esta alternativa conllevaría una disminución radical de la intensidad edificatoria susceptible de ser soportada por el ámbito, la práctica desaparición del programa de vivienda libre previsto, y la desaparición total del programa comercial y de vivienda protegida contemplados. No se conseguiría en ningún caso la continuidad espacial ni la regeneración del paisaje urbano pretendidas, la obtención del suelo necesario para adecuar las infraestructuras viarias debería hacerse a título oneroso por la Administración, y el Ayuntamiento de Irún no obtendría ni el retorno de plusvalías hoy esperable, ni las dotaciones vinculadas al desarrollo previsto, ni los ingresos asociados a la construcción de la edificación a ordenar (tasas e impuestos), ni los asociados a las actividades a implantar. De forma resumida, los efectos más relevantes asociados a la adopción de esta alternativa serían los siguientes:

- a. Se dilapidaría un suelo ya antropizado, con un reconocido carácter de suelo urbano y con clara vocación de integrarse en la estructura urbana.
- b. Se dejaría de materializar un programa de vivienda libre y protegida llamado a satisfacer necesidades detectadas en el Municipio.
- c. Se dejaría de alcanzar objetivos urbanísticos plenamente justificados tales como la consecución de la continuidad espacial urbana.
- d. Se generarían nuevos costes para las administraciones públicas (expropiación para la GI-636) al tiempo que se reducirían sus ingresos esperables (IBI, IMV, IAE, etc.).

Aunque podría mantenerse el funcionamiento viario, ninguna de tales consecuencias resulta ni técnica ni ambientalmente aceptable, ni tampoco sostenible (por el despilfarro de un recurso escaso como es el suelo que constituye, por derivar indirectamente las necesidades de vivienda que debían satisfacerse a otros suelos menos aptos, por consolidar un paisaje urbano deteriorado que amenaza con empeorar, etc.) y, por lo tanto, la alternativa "Cero" debe descartarse como, de hecho, ya lo hace el vigente Plan General de Irún.



2. **Alternativa no razonable "Plaza Behobia-Lastaola"**: Esta alternativa consiste en adoptar una solución viaria distinta de la reflejada en la ordenación pormenorizada sugerida por el Plan General, a fin de obtener un espacio libre que conecte el casco de Behobia con el nuevo desarrollo de Lastaola Postetxea.

Con ese objeto, se ha empezado ensayado la solución de semi-glorieta partida que dé continuidad a la GI-636 y organice en esa semi-glorieta los accesos desde y hacia esta vía desde el casco de Behobia en el sentido oeste (hacia Irún). La parte sur de la glorieta se sustituye por un espacio urbano flanqueado por dos viales de un único sentido de circulación que enlazan con la redefinida calle Lastaola Postetxea y que permiten completar los movimientos propios de una glorieta partida tras haberlos hecho rodear el nuevo espacio urbano. Esta solución tiene claros inconvenientes desde el punto de vista del tráfico viario:

- Aunque existen diversas opciones en cuanto a restringir o no los distintos movimientos, obligaría a semaforizar la GI-636 en ambos sentidos para permitir los movimientos de incorporación a izquierdas desde Lastaola Postetxea y desde el casco de Behobia, así como para permitir el tránsito desde el casco de Behobia hacia Lastaola Postetxea y viceversa.
- No se podría resolver el acceso a la nueva gasolinera de Mendipe tal y como está previsto en el correspondiente Plan Especial de reciente aprobación (ya que la solución planteada por el plan especial de Mendipe considera la existencia de una glorieta entera para poder hacer el cambio de sentido).
- Se derivarían tráficos de acceso y salida desde el casco de Behobia hacia la glorieta de Mendipe, y tráficos para el cambio de sentido, por el interior del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" con la consiguiente perturbación del ambiente urbano de este ámbito residencial.

Esta solución, por el contrario, permite visualizar la creación de un espacio urbano ineditado que actuaría como "grapa" de conexión entre el casco de Behobia con el nuevo desarrollo de Lastaola Postetxea. Aunque la geometría de dicho espacio y su carácter de grapa se visualizan a nivel de "dibujo", el desarrollo de esta alternativa ha desvelado que el objetivo perseguido solo se consigue en el mejor de los casos a nivel visual pero no a nivel funcional:

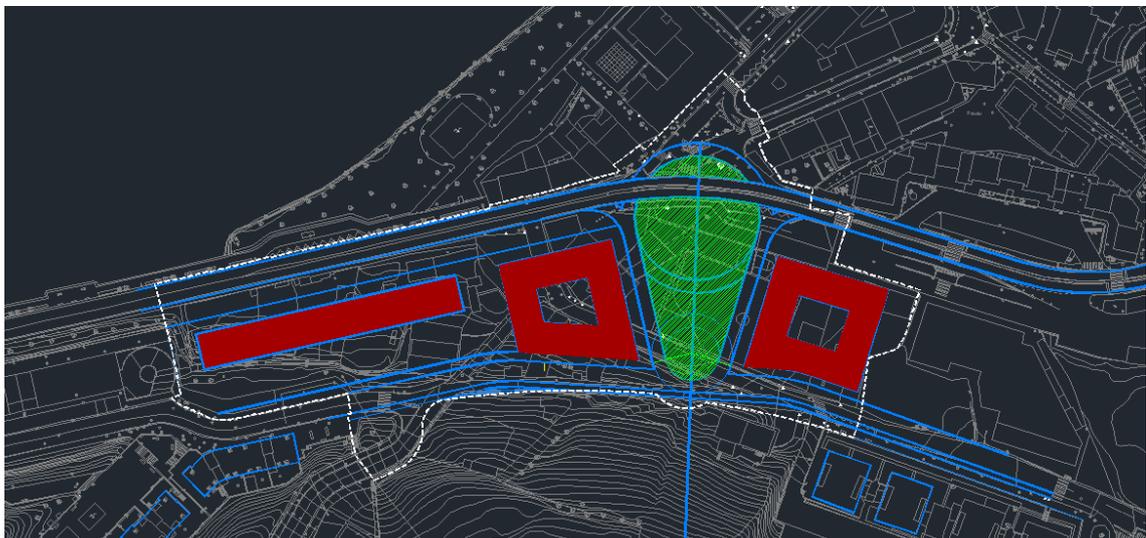
- La continuidad de la GI-636 sigue siendo una barrera que parte el espacio urbano, segregando solo una pequeña porción del mismo en el lado del Casco de Behobia.
- Por otro lado, la vinculación de los espacios urbanos del nuevo desarrollo con el casco consolidado de Behobia, plantea unas solicitudes alométricas a partir de preexistencias no modificables, que no son fáciles de conciliar con la voluntad de preservar el nuevo desarrollo de los riesgos de inundación frecuente.
- La morfología edificatoria del nuevo desarrollo ha de ser necesariamente distinta de la propia del Casco de Behobia (por perfil, por escala, por imagen), y ello hace que se planteen dudas razonables respecto a la coherencia formal del espacio urbano resultante en el caso improbable de solventarse las dificultades de conexión y conciliación alométrica a ambos lados de la GI-636.

Para generar un espacio público que efectivamente conecte peatonalmente y funcionalmente el casco de Behobia con el nuevo desarrollo, sería necesario adoptar soluciones de soterramiento de la GI-636 que

no parecen viables por razón de las circunstancias de inundabilidad que concurren, ni tampoco parecen proporcionadas en este caso. A partir de esta constatación, el análisis de la ordenación a uno y otro lado de ese fallido espacio público, resulta prescindible, aunque resulta fácil comprender que la previsión del PGOU de contar con una reserva para "otras dotaciones" junto a Mendipe quedaría desplazada por el consumo del espacio público central.

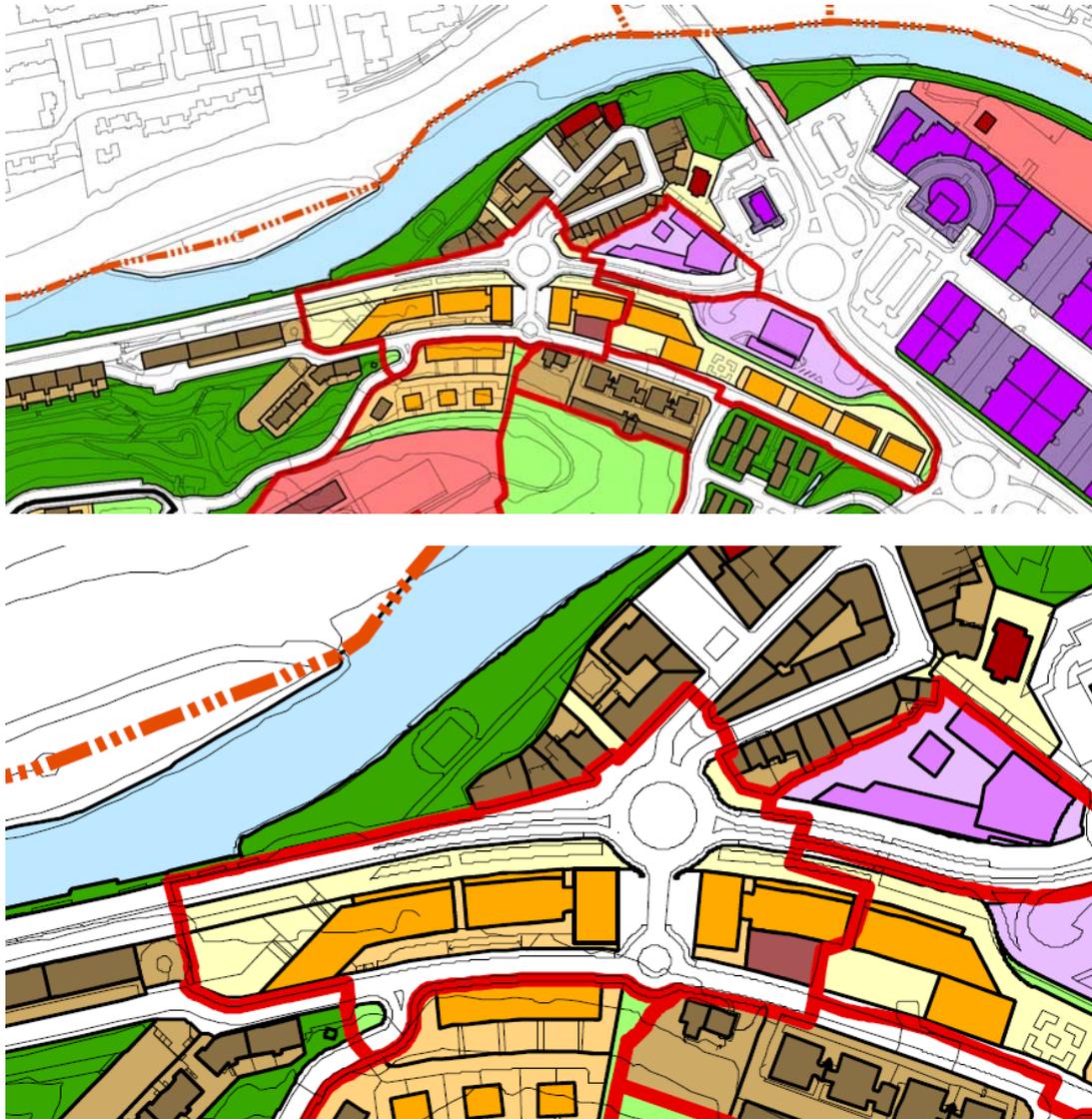
Así, por las disfuncionalidades viarias descritas, y por la inviabilidad de lograr un espacio urbano funcionalmente unitario y formalmente coherente, por la inviabilidad de plantear el soterramiento de la GI-636 y por la dificultad o imposibilidad de obtener la prevista parcela de equipamiento junto al ámbito Mendipe, debe descartarse esta alternativa, debe retomarse el esquema viario sugerido por el Plan General y debe plantearse una ubicación distinta para el espacio central del ámbito.

Al igual que ocurre con la alternativa "Cero", puede entenderse que esta alternativa ya había sido previamente descartada por el PGOU, que propone un nudo en glorieta, omitiendo soluciones a dos niveles y el soterramiento de la GI-636.



**A partir de desestimar ambas posibilidades, este Plan Especial ha considerado otras cuatro alternativas que considera razonables, son las siguientes:**

3. **Alternativa "PGOU"**: Esta alternativa consistiría en adoptar la solución de ordenación pormenorizada sugerida con carácter no vinculante desde el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.



Dicha ordenación pormenorizada contempla la necesaria ampliación y mejora del sistema general viario norte afectado (retrazado, ensanchamiento y glorieta de la GI-636), así como la también necesaria reordenación del viario local sur, dando continuidad geométrica a la sucesión de las calles Lastaola Postetxea-José María Iparragirre-Darío de Regoyos, enlazando dicho eje sur con la GI-636 en la nueva glorieta mediante la definición otra glorieta menor, y adecuando la intersección de Gazeluzahar Hiribidea con dicho eje.

La referida reorganización viaria segrega, a partir del eje configurado entre las nuevas glorietas, dos paquetes de suelo delimitados por el viario y por los límites este y oeste del ámbito. La ordenación pormenorizada sugerida por el Plan General parte de disponer simétricamente edificación a ambos lados del nuevo eje y, también simétricamente, desarrollar sendos frentes edificados paralelos a la retrazada GI-363. El lado oeste gravita enteramente dentro del ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea”, en tanto que el simétrico frente este gravita en parte dentro del colindante ámbito “8.3.05 / Mendipe” y, por lo tanto, constituye también la ordenación pormenorizada sugerida por el PGOU para dicho ámbito:

- En cuanto al frente este, la ordenación pormenorizada sugerida por el Plan General procura la continuidad del frente edificado hacia la GI-636 en los dos ámbitos colindantes Mendipe y Lastaola Postetxea. Claro que esta continuidad se verificaría solo en el caso de que la ordenación pormenorizada de uno y otro ámbitos adoptara tal solución. Ocurre, sin embargo que el Plan Especial del ámbito “8.3.05 / Mendipe”, de recentísima aprobación (junio 2018), ha adoptado una solución de ordenación pormenorizada distinta, trasladando el frente edificado en altura de su extremo oeste a la alineación de la calle Lastaola Postetxea (no a la alineación de la GI-636), lo que impide reproducir la continuidad espacial del frente edificado hacia la GI-636 hacia el este que materializa la ordenación pormenorizada no vinculante del Plan General.
- En cuanto al frente oeste, el grafismo del Plan General sugiere que la nueva edificación se asienta en el nivel bajo del ámbito, resolviendo con escaleras la conexión del nuevo itinerario peatonal con el preexistente al norte de Darío de Regoyos, situado a un nivel más elevado (entre 3 y 4 m). Por otro lado, el frente edificado se interrumpe antes de enlazar visualmente con la edificación de los números 19, 21 y 23 de la referida calle (que se alinean con la GI-636), y gira en una dirección oblicua que podría alinearse con la edificación de los números 54, 56 y 58 de dicha calle: Esa edificación, aunque su dirección postal sea Darío de Regoyos, no sigue la alineación de la calle, ni tampoco su altimetría, por lo que la lectura de la continuidad edificatoria solo es perceptible en plano o a vista de pájaro pero no sería apreciable en la realidad construida. Otra interpretación de esta alineación oblicua puede situarse en la voluntad de generar una solución simétrica a la de la edificación sugerida en el ámbito de Mendipe respecto al eje de las nuevas glorietas: esta simetría que puede apreciarse en plano, sería imposible de percibir en la realidad construida ya que a las alineaciones pretendidamente simétricas les separa una gran distancia y no existe ninguna perspectiva desde la que ambas pudieran ser contempladas de forma simultánea. Una tercera versión del argumento de dicha alineación oblicua podría tener que ver con la alineación de Gazteluzahar Etorbidea y la voluntad de trasladarla hasta la GI-636, pero la misma posición de ese frente oblicuo, desencajado respecto de Gazteluzahar Etorbidea, desmiente este posible argumento.

Es decir, que la solución propuesta por el Plan General, resolviendo correctamente el trazado viario local y general y su conexión, adopta una solución de edificación que puede comprenderse en plano, pero que no resultaría perceptible -ni ya viable- en la realidad construida, con lo que no se lograría la pretendida continuidad especial entre la realidad construida al oeste del ámbito (Darío de Regoyos) y el barrio de Behobia (a través del ámbito Mendipe). Por otro lado, la simetría espacial a uno y otro lado de las glorietas no está justificada ni es necesaria. Se trata, además de frentes edificados demasiado lagos en relación con el entorno. Por ello, aunque puede estimarse como correcta la solución viaria planteada, deben ensayarse otras formas de implantación de la edificación distintas a la que materializa esta alternativa.

4. **Alternativa “Doble continuidad”:** Consiste en retomar el esquema viario sugerido por el Plan General, mantener la voluntad de simetría respecto del eje de las glorietas y resolver simultáneamente la continuidad con la ordenación pormenorizada del ámbito Mendipe al este (parcela RB-1) y con la realidad construida de los números 19, 21 y 23 de la calle Darío de Regoyos al oeste.



La solución viaria adoptada en esta alternativa es la propuesta por el Plan General: es una solución viaria que funciona, que cuenta con el refrendo de la administración competente que la ha conocido e informado durante su trámite y que, por la misma razón, cuenta también con el refrendo del propio Ayuntamiento de Irún. Además, esta solución viaria ha sido considerada a la hora de resolver el viario del “ámbito 8.3.05 / Mendipe”. Es, además, una solución que posibilita un cierto grado de independencia altimétrica entre el sistema general viario y el nuevo desarrollo edificatorio y sus espacios públicos e itinerarios peatonales asociados, lo que conviene para resolver la cuestión relativa a la inundabilidad, antes de que esta sea afrontada en origen..

En cuanto a la implantación y regulación de la nueva edificación a ordenar, esta alternativa distingue entre las dos partes en que divide el ámbito el sistema viario, pero establece un nexo común de la siguiente manera:

- Se ordenan sendos edificios a ambos lados del eje que une las dos nuevas glorietas que, para su identificación, se denominarán “centrales”: por un lado mantienen la continuidad del frente edificado hacia la GI-636 y, por otro, responden simétricamente a dicho eje transversal que, aún sin ser un espacio libre urbano, materializa una nueva centralidad en el entorno.
- El desarrollo edificatorio se prolonga hacia el oeste a partir del edificio “central-oeste”, conciliando la alineación de la calle Darío de Regoyos con la curvatura de la GI-636 en el entorno de la nueva glorieta, y adoptando la escala de los bloques preexistentes en los tres nuevos bloques lineales.
- Al otro lado, el edificio “central-este” adapta sus alineaciones sur y este a la prolongación de la alineación sur del nuevo edificio proyectado en la parcela RB-1 del ámbito “8.3.05 / Mendipe”, es decir, dando continuidad al frente edificado de la calle Lastaola Postetxea; la forma de la parcela permite al mismo tiempo mantener la continuidad del frente edificado hacia la GI-636 y la simetría respecto al eje transversal entre glorietas.

Esta alternativa "Doble Continuidad" mantiene la nueva edificación proyectada dentro de los perfiles sugeridos por el PGOU y permitiría materializar la totalidad de la edificabilidad autorizada por dicho plan, así como destinar al uso terciario la máxima superficie permitida. La cabida ordenada es, como conviene, superior al techo normativo (16.713 > 15.261):

CUADRO DE CABIDA SOBRE RASANTE ALTERNATIVA "DOBLE CONTINUIDAD"								
PLANTA	PB	P1	P2	P3	P4	P5	TOTAL VIVDA	TOTAL LC. COM
R-1	381	381	381	381	321	0	1.845	0
R-2	381	381	381	381	321	0	1.845	0
R-3	393	393	393	393	333	0	1.905	0
R-4	895	895	895	895	895	895	3.580	1.790
R-5	958	958	958	958	958	958	3.832	1.916
<b>TOTAL DESGLOSADO POR USOS</b>							<b>13.007</b>	<b>3.706</b>
<b>CABIDA TOTAL (COEFICIENTE DE FORMA 0,913)</b>							<b>16.713</b>	

En color rojo vivienda (5.595 + 7.412 = 13.007 m2t), azul terciario (3.706 m2t), total 16.713 m2t

En cuanto a los equipamientos, se resuelve completamente el estándar reglado de espacios libres, al tiempo que también se define la reserva obligada para "otras dotaciones" distribuida entre la parcela proyectada junto a Mendipe y los locales a construir y ceder en las parcelas RB-1, RB-2 y RB-3.

En apariencia, esta opción resuelve muchos de los aspectos que ha de resolver el Plan Especial, pero presenta algunos inconvenientes a tener en cuenta:

- La edificación proyectada presenta una gran ocupación en planta que impide definir junto a Mendipe una parcela de dotación que sustituya a la actualmente existente (la resultante de esta alternativa se considera insuficiente)
- La continuidad de alineación, escala y tipología de la realidad construida en Darío de Regoyos, reproduce una solución que se juzga negativamente desde el punto de vista del paisaje urbano: no es un modelo a seguir hoy en día.
- Los locales para "otras dotaciones" que se obtienen en las parcelas R-1, R-2 y R-3, aunque resuelven formalmente el estándar requerido, sin derivarlo a otros ámbitos, no presentan un interés real para el Ayuntamiento que conoce las solicitudes dotacionales del entorno y que habría de gestionarlos.
- La simetría de la edificación respecto al eje definido por las dos glorietas, aunque está planteada desde el Plan General, no responde a una realidad urbana que la demande y, al contrario, rigidiza la posible ordenación.
- Aunque el PGOU autorice ordenar hasta 3.050 m2t con destino a usos terciarios, ocurre que, por un lado, el barrio de Behobia está sobre-dotado de equipamiento comercial y, por otro, cada m2t destinado a terciario se reduce en esa misma cantidad el techo a destinar a vivienda (del cual el 40% debería destinarse a vivienda protegida)

Por todo lo anterior, aunque la ordenación materializada por esta alternativa formalmente responda a las exigencias cuantitativas de edificabilidad y estándares dotacionales, no alcanza a cumplir con las expectativas urbanísticas que gravitan sobre el ámbito, y debe dejar paso a otras propuestas.

**5. Alternativa "torres":** Ante el problema de la falta de suelo para "otras dotaciones" del que adolece la anterior alternativa, se ha ensayado esta alternativa consistente, por un lado, en reducir los espacios liberados entre los bloques R-1, R-2 y R-3 de la anterior alternativa (definiendo un bloque continuo que se alinea con la edificación preexistente de la calle Darío de Regoyos) y, sobre todo, en reducir la planta e incrementar el perfil de los llamados "bloques centrales" de la alternativa precedente. De esta manera, la superficie ganada por la reducción de la planta edificable y por la eliminación de los espacios interbloques, se convierte en dos parcelas para "otras dotaciones", aumentando significativamente el tamaño de la prevista junto a Mendipe, y generando otra, algo menor, situada al oeste de la "torre" oeste. Esta alternativa "torres" no se ajusta a los perfiles sugeridos por el PGOU (llega a un perfil de nueve plantas sobre rasante) para permitir que se materialice la totalidad de la edificabilidad ordenada. La cabida ordenada (sin considerar vuelos) es, como conviene, superior al techo normativo ( $16.210 > 15.261$ )

CUADRO DE CABIDA SOBRE RASANTE ALTERNATIVA "TORRES"											
	PB	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	TOTAL LC. CM	TOTAL VIV
RB-1	1.240	1.240	1.240	1.240	810	0	0	0	0	0	5.770
RB-2	560	560	560	560	560	560	560	560	560	560	4.480
RB-3	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	4.800

(\*) En color rojo vivienda ( $5.770 + 4.480 + 4.800 = 15.050$ ), azul terciario (1.160), total 16.210



Así, se resuelven algunos problemas detectados en la alternativa precedente (se genera más suelo para dotaciones, se reduce el equipamiento comercial), pero se aprecian algunos inconvenientes:

- El perfil de nueve plantas sobre rasante (baja+8) excede del sugerido por el Plan General y puede resultar inconveniente para su destino a vivienda en el ámbito Lastaola Postetxea.
- El bloque lineal alineado con la edificación de Darío de Regoyos, que surge al eliminar los espacios interbloque de la anterior alternativa, presenta una escala excesiva en el entorno y tendrá una percepción negativa, especialmente desde el otro lado del Bidasoa
- La simetría de la edificación respecto al eje definido por las dos glorietas, aunque está planteada desde el Plan General, no responde a una realidad urbana que la demande y, al contrario, rigidiza la posible ordenación.

De lo anterior se deduce que, aunque la ordenación materializada por esta alternativa formalmente responda a las exigencias cuantitativas de edificabilidad y estándares dotacionales, presenta problemas de imagen y paisaje urbano que aconsejan reducir la escala del bloque lineal y rebajar el perfil de los edificios a lo sugerido por el plan general (entre cinco y seis plantas sobre rasante).

6. **Alternativa "Octubre 2018"**: tras considerar las alternativas anteriormente expuestas, en Octubre de 2018 se redactó un primer borrador del Plan Especial del ámbito Lastaola Postetxea que, en apariencia, resolvía los problemas señalados en ellas.



Los aspectos más relevantes de esta propuesta consistían en lo siguiente:

1. Se mantenía inalterado el esquema viario previsto por el PGOU (glorietas en la GI-636 y en Lastaola, unidas por un vial transversal que parte el ámbito en dos)
2. Se renunciaba a la simetría a uno y otro lado del eje viario que unía las dos glorietas, ordenando uno y otro lado de forma independiente.
3. El espacio dotacional del ámbito se situaba abierto y en colindancia a las dos glorietas y a su vial de unión, con independencia y sin sometimiento a la parcela dotacional de 173 m<sup>2</sup> definida en el PEOU de Mendipe.
4. Se definía una parcela edificable en el extremo este del ámbito que remataba y ocultaba desde el nuevo espacio público la edificación comercial de una planta consolidada en Mendipe, y que contenía la edificabilidad dotacional sustitutoria de la actualmente existente y a eliminar por razón de la nueva ordenación.
5. la edificación del lado oeste se retranqueaba respecto de la existente en la calle Darío de Regoyos y se subdividía para optimizar la permeabilidad entre la prolongación hacia el oeste de la calle Lastaola y la prolongación hacia el este del paseo del lado sur de la GI-636.
6. Las rampas de acceso rodado a las plantas de sótano de las nuevas edificaciones se resolvían a cielo abierto en suelo de uso público gravado de la correspondiente servidumbre.

Este ordenación se materializó como documento de formulación o borrador del PEOU y sirvió de base a los correspondientes documento ambiental estratégico y estudio acústico que lo acompañaban para su sometimiento al trámite ambiental. Uno y otros fueron entregados para tal cometido. Sin embargo, la ulterior toma en consideración de dicha ordenación por parte de los vecinos de Behobia directamente afectados por la ordenación, aconsejó seguir estudiando alternativas que, básicamente, debían procurar una mayor superficie dotacional.

### **I.05.2.-Solución adoptada por este Plan Especial**

Analizadas de esta manera las alternativas explicadas (las no razonables "Cero" y "Plaza Behobia-Lastaola", y las razonables "PGOU", "Doble continuidad", "Torres" y "Octubre 2018"), y tras varias aproximaciones intermedias que se omiten, se ha redefinido la ordenación hasta alcanzar la que propone este Plan Especial, de forma que se conjugan las eventuales ventajas de las alternativas razonables, resolviendo al mismo tiempo sus inconvenientes. Los rasgos fundamentales de la solución de ordenación adoptada, son los siguientes:

1º.- Esquema viario: Esta propuesta mantiene la solución viaria planteada por el PGOU en la GI-636, tanto su leve retrazado como la glorieta que resuelve el acceso al casco de Behobia, los movimientos hacia la nueva gasolinera de Mendipe y la entrada central hacia la calle Lastaola. Contrariamente, ha reconsiderado la solución de nudos de la calle Lastaola y su prolongación hacia el oeste hasta la calle Darío de Regoyos: En lugar de disponer una glorieta de pequeño diámetro para resolver la conexión con la GI-636, se propone ahora una solución de tercer carril central de espera, que se considera suficiente para los movimientos esperables. Este tercer carril central de espera se prolonga hacia el oeste para resolver de igual modo el entronque de la calle Gazteluzahar que, en las anteriores alternativas y en el propio PGOU, se resolvía con giros directos a izquierdas. De una parte, la eliminación de la pequeña glorieta resulta coherente con la realidad urbana y topográfica del ámbito, ya que no es previsible que la misma fuera nunca a disponer de un cuarto brazo hacia el sur, por la diferencia altimétrica y el relieve existentes a ese lado. Además, la definición del tercer carril en la prolongación hacia el oeste de la calle Lastaola, en un tramo que en gran parte va a tener una pendiente del 6%, permite definir entre espera y espera, una amplia mediana verde que cualifica y da un carácter más urbano a ese vial.

2º.- Vial transversal de unión entre la glorieta de la GI-636 y la calle Lastaola: este pequeño tramo viario, en apariencia inevitable, supone un corte en los itinerarios peatonales del ámbito y limita la dimensión del espacio dotacional que puede llegar a definirse. La voluntad de obtener la mayor dimensión posible para ese espacio dotacional está vinculada a las necesidades del barrio en momentos puntuales como son determinadas fiestas: Dado que en realidad todos los movimientos que permite dicho tramo viario pueden resolverse igualmente a través de la glorieta de Mendipe como prácticamente ocurre en la actualidad, ha parecido razonable que la ordenación permita, en esos momentos puntuales y de concentración multitudinaria, tanto por razones funcionales como de seguridad, poder interrumpir temporalmente el tráfico viario por el mismo, e incorporar el suelo que ocupa al espacio dotacional y peatonal situado a uno y otro lado del mismo. Para ello, se han ajustado las rasantes, de forma que sean las mismas en dicho viario transversal y en los espacios peatonales situados a ambos lados del mismo. un adecuado tratamiento de la urbanización permitirá materializar esa versatilidad puntual de forma natural. La sustitución de la pequeña glorieta de la calle Lastaola por el tercer carril central contribuye también a la continuidad de los espacios peatonales definidos a ambos lados del referido tramo viario transversal. La versatilidad funcional del mismo que se ha descrito, no afectará en ningún caso a la GI-636 ni a la nueva glorieta insertada en ella.

3º.- Continuidad de los itinerarios peatonales: Al ámbito llegan de forma directa cuatro itinerarios peatonales: La acera de la calle Darío de Regoyos a la cota +9,1, el paseo situado entre Dariño de Regoyos y la GI-636 a la cota +6,7, la antepuerta del edificio comercial consolidado en la parcela RB-1 de Mendipe a la cota +4,4, y la acera de la calle Lastaola frente a la parcela RB-1 a la cota +4,3. Además, hay dos pasos de cebrera que comunican el ámbito con el Casco de Behobia a las cotas + 3,1 y +2,9. Para conciliar los nuevos itinerarios con los provenientes de Mendipe, se va a adoptar la rasante +4 en la parte norte del entorno peatonal situado a ambos lados del vial transversal de unión entre la GI-636 y la calle Lastaola, y la cota +4,5 en la parte sur del mismo. El vial transversal adoptará estas mismas rasantes. Estas rasantes permiten resolver no solo la continuidad entre los distintos itinerarios peatonales que inciden, sino también los problemas de inundabilidad que concurren. La diferencia de rasante del nuevo desarrollo con el casco de Behobia (en torno a 1 m), se salvará sin barreras en las franjas de jardín que separan los nuevos espacios libres peatonales de la carretera GI-636, y a las que llegarán los dos pasos de cebrera referidos. A partir del plano urbanizado a las cotas señaladas, la acera y el paseo que se trazan hacia el oeste (Darío de Regoyos), ascenderán progresivamente con pendientes del 6% dando así continuidad plena y sin barreras a los itinerarios peatonales que llegan al ámbito desde ese lado. El paseo ajardinado colindante a la GI-636 enlaza con el preexistente en esa misma posición al pie de los edificios residenciales de la calle Darío de Regoyos: este paseo está hoy infrutilizado porque a él solo se abren usos auxiliares incapaces de generar tráfico peatonal significativo, y también porque termina abruptamente sin llegar a ningún sitio. Este Plan Especial resuelve ambas cuestiones puesto que lo prolonga hasta el núcleo de Behobia, procurándole una permeabilidad peatonal transversal hacia la prolongación de la calle Darío de Regoyos y Gazteluzahar Hiribidea, y disponiendo nuevos usos residenciales accesibles directa o indirectamente desde el paseo, lo que generará el tráfico peatonal necesario para dotarlo de una intensidad de uso adecuada.

4º.- Permeabilidad peatonal entre la prolongación de Lastaola hacia el oeste y la prolongación del paseo paralelo a la GI-636 hacia el este: El PGOU sugiere una ordenación pormenorizada que plantea un frente edificado continuo hacia la GI-636, solo interrumpido por el eje transversal que arranca de la nueva glorieta. Este frente abarca todo el ámbito Lastaola Postetxea y se extiende hasta la gasolinera de Mendipe. Aunque la ordenación sugerida por el PGOU no es el resultado de un ejercicio individualizado y, por lo tanto, no debe ser objeto de crítica como si lo fuera, sí permite visualizar el inconveniente urbanístico que esta falta de permeabilidad del frente edificado conllevaría; La ordenación propuesta, en cambio, establece de forma deliberada una permeabilidad visual y peatonal entre los dos viales longitudinales que delimitan el ámbito, mejorando, tanto funcionalmente, como en cuanto a imagen urbana, el nuevo entorno urbanizado:

- En el tramo oeste de la prolongación de Lastaola, se definen dos franjas transversales de espacios libres peatonales que conectan, respectivamente, con el arranque de Gazteluzahar Hiribidea y con el extremo este de la calle Darío de Regoyos. Ello permite, además, ubicar los portales de las viviendas abiertos a dichos espacios, creando antepuertas que resuelven correctamente la conveniente transición entre lo público y lo privado.
- La permeabilidad entre la avenida de Enderlata y la calle Lastaola en el tramo situado al este de la glorieta, se consigue de la manera más franca e integral posible, haciendo que la nueva parcela dotacional se sitúe entre ambos ejes conectándolos directamente y sin interposición de edificación en altura alguna

5º.- Ubicación integradora de las dotaciones: La continuidad espacial no es un objetivo en sí misma, sino que se señala como objetivo desde el Plan General y se procura desde este Plan Espacial por su reconocida capacidad de integrar urbanísticamente los distintos ámbitos que configuran la ciudad. Además de la continuidad viaria y peatonal, la concreta disposición de las dotaciones es otra herramienta eficaz para lograr esa integración, y este Plan Especial las dispone con ese objetivo:

- Por un lado, los espacios libres definidos, además de cumplir con el estándar obligado, se han utilizado para cualificar los itinerarios peatonales principales que prolongan y unen entre sí los provenientes de los ámbitos colindantes, acompañándolos de jardines que los separan y protegen de la carretera GI-636 y su tráfico asociado.
- Por otro lado, este Plan Especial ha sido consciente de que la centralidad no puede considerarse respecto de su concreto ámbito, sino que ha de referirse al entorno más amplio integrado por Mendipe, Pausu y el casco de Behobia: en este contexto, la nueva centralidad se producirá en torno al viario transversal que une la nueva glorieta de la GI-363 con la calle Lastaola, frente a la entrada al casco de Behobia, aproximadamente allí donde se encuentra hoy en día el antiguo patio escolar utilizado como espacio público por la población local. En ese punto, este Plan Especial define una gran parcela para "otros equipamientos" a la que se abre la planta baja del edificio residencial a construir en la parcela R-3 que, salvo la parte necesaria para ubicar el portal y la rampa de acceso rodado a sótano, se destinará a equipamiento comunitario y a porche vinculado. La parcela servirá opcionalmente para acoger un aparcamiento público en subsuelo, ya que esta es la dotación más deficitaria en Behobia (no en el ámbito de este Plan Especial que contará con la dotación necesaria, sino en su entorno), ofreciendo un uso público de amplio rango en su superficie en esa posición central y directamente vinculada al local de equipamiento y al porche de uso público vinculado al mismo.

6º.- Adaptación de los perfiles de la edificación a la altimetría del terreno y a la ordenación pormenorizada del ámbito colindante: El PGOU propone los siguientes perfiles edificatorios para la nueva edificación ordenada:

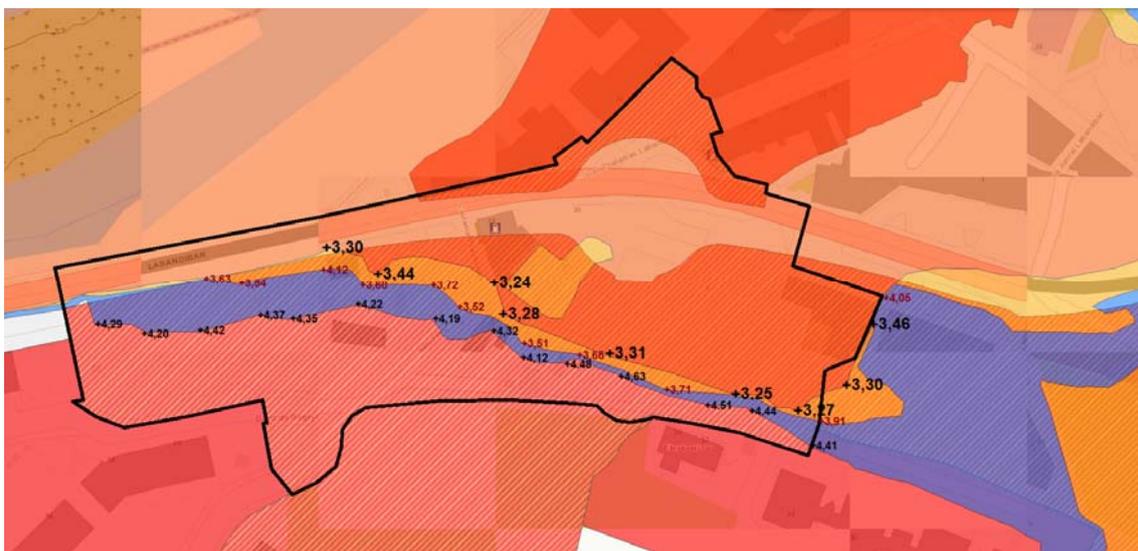
- La edificación de la parcela R.1 tendrá un perfil de 2 plantas de sótano y cinco plantas altas, la última de ellas retranqueada (2S+4PA+A); se trata del mismo perfil que el propuesto por el PGOU en ese entorno.
- La parcela R.2 presenta la misma altura de coronación que la parcela R1: en su extremo oeste el perfil es también el mismo (2S+4PA+A), pero en su extremo este la diferencia altimétrica del terreno (menor rasante) permite definir una planta baja adicional sin alterar la coronación (2S+5PA+A). Se trata nuevamente de un perfil igual al propuesto por el PGOU en el entorno de la nueva glorieta.
- La parcela R.3 presenta un perfil general de 2 plantas de sótano y cinco plantas altas (baja +4) que reproduce el ordenado en la vecina parcela RB.1 de Mendipe como sugiere el PGOU, pero admite un perfil de dos plantas más en un determinado fondo desde la alineación que da a la avenida de Endarlatza, a fin de que se pueda singularizar y caracterizar desde la arquitectura este edificio que configurará el frente del nuevo espacio dotacional central.

En todas las parcelas se autoriza, además, la edificabilidad habitable susceptible de habilitarse bajo el perfil de cubierta establecido (40% de pendiente)

7º.-Tratamiento dado a la cuestión de la inundabilidad. En cuanto al riesgo de inundabilidad, debe distinguirse entre la parte del ámbito calificada globalmente como residencial, y la parte calificada globalmente como sistema general viario (GI-636):

- Una parte de la zona de uso global residencial del ámbito objeto de este Plan Especial se encuentra actualmente dentro de la zona de retorno de 10 años, pasando a estar en la zona de retorno de 100 años a partir de la rasante +3,30, y muy rápidamente en la zona de retorno de 500 años a partir de la cota +3,60 aproximadamente. El ámbito se considera no inundable en toda su mitad suroeste a partir de la cota + 4,40 aproximadamente. Por lo tanto, eliminar o minimizar el peligro de inundabilidad requiere una alteración de la rasante actual de muy poca entidad en una parte de la zona global de uso residencial. Por otro lado, los ámbitos colindantes por este y oeste presentan los itinerarios peatonales y viario local a prolongar, a cotas altimétricas más elevadas, por lo que una razonable sobre-elevación de la rasante de la urbanización terminada del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" tendrá, además. un efecto urbanísticamente integrador.
- Lo dicho es así en lo que respecta a la zona residencial, pero no respecto del sistema general viario que se encuentra prácticamente todo él en la zona inundable de retorno de 10 años y cuya altimetría, además, no puede variarse de forma significativa por la preexistencia consolidada del casco de Behobia al que la GI-636 da acceso.

Ante esta diferente realidad y expectativas del ámbito en cuanto al riesgo de inundabilidad, este Plan Especial ha definido una ordenación pormenorizada que permite independizar la altimetría del sistema general viario respecto de la altimetría del nuevo desarrollo residencial. Esto se consigue mediante la banda de jardín ordenada para separar la rodadura de la GI-636 de los itinerarios peatonales asociados a las nuevas parcelas residenciales, y que permitirá salvar fácilmente el desnivel sin barreras urbanísticas (lo que es necesario en los pasos de cebra que unirán el nuevo desarrollo residencial con el casco de Behobia a través de la GI-636). la conciliación altimétrica del vial transversal con la GI-636 se consigue con facilidad imprimiendo levísimas pendientes a la nueva glorieta.



8º.- Configuración de la edificación de forma que pueda acoger en las debidas condiciones de compatibilidad, la mayor cantidad posible de la edificabilidad física a ordenar (urbanística autorizada por el PG, y dotacional ordenada por el propio PEOU):

Por un lado, se ha tenido en cuenta la normativa de diseño de las viviendas de protección oficial y la imposibilidad de compartir los portales de viviendas de ese tipo con otros usos no protegidos (ya sean de vivienda libre, de oficinas o de otro tipo): la edificabilidad urbanística reservada para vivienda de protección oficial y la ordenada para vivienda libre se adscribe a parcelas diferentes; las viviendas libres se ubicarán en la parcela R-1. La parcela R-2 acogerá viviendas protegidas en plantas altas y una ajustada edificabilidad comercial en la planta baja. Las plantas altas de la parcela R-3 se destinarán a viviendas protegidas, en tanto que su planta baja acogerá, además de los necesarios portal y rampa de acceso rodado a sótano, el local dotacional y el porche de uso público asociado. Por otro lado, el uso de vivienda protegida se ubica en las plantas altas de las parcelas R.2 y R.3, en tanto que en la parcela R.1 se disponen también viviendas en planta baja, para lo que se les dotará de una banda de espacio privado no edificado que separará las viviendas de planta baja de las aceras.

9º.- Declaración como fuera de ordenación de toda la edificación pública y privada que subsiste en el ámbito en el momento de formular este Plan Especial:

El Ayuntamiento de Irún ha ido demoliendo algunos edificios del ámbito que presentaban un mal estado. En el momento de acometer la redacción de este Plan Especial subsisten cinco edificios principales (tres de propiedad privada y dos de propiedad pública que se destinan a usos dotacionales), así como multitud de cobertizos y casetas asociados a los edificios principales o autónomos. Este Plan Especial, al establecer la traza del viario y la implantación de la nueva edificación, se ve obligado a declarar fuera de ordenación toda la referida edificación subsistente porque, o bien incide en el trazado viario local o general, o impide la correcta implantación de la nueva edificación y la materialización de la edificabilidad que el Plan General ha previsto.

10º.- Disposición de las rampas de acceso rodado a garaje en el interior de las parcelas edificables: En algunas de las alternativas consideradas (alternativa torres y alternativa Octubre 2018), se definían las rampas de acceso rodado a las plantas de sótano de las parcelas edificables, ocupando parte de los espacios públicos: se trataba de rampas a cielo abierto que materializaban la correspondiente servidumbre de uso público. Esta circunstancia ha generado en ocasiones anteriores diversa problemática de mantenimiento e imputación de responsabilidades que se ha considerado conveniente evitar. Por ello, este Plan Especial establece que los referidos accesos se resuelvan en el interior de las propias parcelas edificables y que revistan un carácter enteramente privado a todos los efectos.

11º.- Innecesariedad de utilización del suelo dotacional de Mendipe para el desarrollo del PEOU de Lastaola: la alternativa "Octubre de 2018" planteaba la posibilidad de ocupar de forma anticipada el suelo del ámbito de Mendipe destinado a equipamiento comunitario en el extremo oeste del ámbito (173,18 m<sup>2</sup>), para disponer en él parte de la rampa a cielo abierto que habría de resolver, simultáneamente, la accesibilidad rodada a las plantas de sótano de una parcela de Lastaola y otra de Mendipe. Esta posibilidad planteaba diversos problemas de gestión que ha parecido conveniente evitar, por lo que este Plan Especial resuelve la accesibilidad rodada a la parcela R3 en su interior, y sin incidir en ninguna medida en el suelo del ámbito de Mendipe.

12º.- Establecimiento de los mecanismos de gestión urbanística necesarios para permitir el desarrollo independiente del programa residencial ordenado y la reforma del sistema general viario previsto: La presencia de un importante sistema general viario en el ámbito, que está necesitado de una reforma cuya financiación depende de la administración competente (no del Ayuntamiento de Irún y tampoco de los propietarios de suelo del ámbito), podría generar incertidumbres en cuanto a la programación de la actuación ya que el planeamiento no tiene la capacidad de obligar formalmente a los presupuestos de las administraciones implicadas. A partir de que se culmine la gestión urbanística del desarrollo previsto, con la aprobación e inscripción de la reparcelación que se apruebe, y para evitar que el desarrollo residencial dependa de la efectiva reforma y mejora de la GI-636 y viceversa, se han considerado dos supuestos:

- 1.- Que el desarrollo residencial se materialice antes que la reforma de la GI-636: El desarrollo residencial-comercial ordenado puede materializarse sin necesidad de se reforme y mejore previamente la GI-636. Las nuevas parcelas definidas dispondrán de acceso rodado desde la calle Lastaola Postetxea, en tanto que su acceso peatonal se resolverá mediante un sistema de itinerarios que las circundan y que son independientes, incluso altimétricamente, de la referida carretera. En tanto la nueva glorieta a insertar en la GI-636 no esté ejecutada, puede definirse un nudo provisional a derechas y utilizar la gran glorieta existente frente a la gasolinera de Mendipe para combinar movimientos con la calle Lastaola Postetxea.
- 2.- Que se quiera acometer la reforma y mejora de la GI-636 antes de que se materialice el desarrollo residencial. Si la gestión urbanística ha culminado, el suelo necesario para la referida reforma y mejora estará disponible, cedido y registrado. Si la gestión urbanística no hubiera culminado, la administración competente podría recurrir a la ocupación directa de los terrenos destinados al sistema general, como se establece en el artículo 188 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2006. El suelo necesario para la reforma y mejora de la GI-636 incide en la edificación de la ya inactiva gasolinera del nº18 de la calle Juan Thalamas Landadibar (GI-636): no consta que en la actualidad se esté desarrollando uso alguno en dicha edificación.

Este Plan Especial confirma la previsión del Plan General de delimitar el ámbito de una actuación integrada que coincide con la el ámbito urbanístico "8.3.04 / Lastaola Postetxea" que constituye su objeto. Igualmente se define una única unidad de ejecución que posibilita la obtención de la totalidad del suelo destinado a dominio y uso públicos conforme a un único programa, con independencia de que las obras que corresponden al sistema general puedan llevarse a cabo en plazo distinto a las obras e la urbanización general. Tanto el proyecto de urbanización general de la zona residencial, como el proyecto de mejora y reforma de la GI-636 tendrán que establecer su debida coordinación y la resolución de los distintos plazos de ejecución que en su caso se den, mediante la definición de las soluciones provisionales que procedan.

13º.- Gestión de la actuación urbanística proyectada y del suelo actualmente privado que ha de pasar a dominio público y debe ser consecuentemente urbanizado en ejecución de este Plan Especial: La actuación prevista por este Plan Especial en el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" constituye una "actuación integrada" conforme a la definición del tal tipo de actuaciones contenida en el art. 138 LSU 2/2006. En consecuencia, de acuerdo con lo prevenido en el art. 135 LSU 2/2006 (presupuestos de la ejecución urbanística), previamente a su materialización, se regula la necesaria aprobación del planeamiento (este Plan Especial), del Programa de Actuación Urbanizadora (arts. 152 y siguientes LSU 2/2006), del Proyecto de Urbanización (art. 194 LSU 2/2006), y del Proyecto de Reparcelación (arts. 42 y siguientes LSU 2/2006).

## **I.06 ..... DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL**

Una vez establecidos en los precedentes apartados los objetivos perseguidos por este Plan Especial, así como los criterios que se seguirán para ello, analizadas las distintas alternativas razonables de ordenación que pueden plantearse, y adoptada en consecuencia la concreta solución de ordenación pormenorizada que desarrolla este Plan Especial, en este apartado se explican y justifican las determinaciones que son *“necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso el correspondiente plan general”*, tal y como establece el artículo 69.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006.

Debe previamente destacarse que tales determinaciones, que son coincidentes o complementarias de las señaladas en el apartado precedente como constitutivas de la solución adoptada, son propias de la ordenación pormenorizada y respetan las otras determinaciones del vigente PGOU de Irún que revisten rango de ordenación estructural (lo que se justifica en los apartados I.07 e I.08 de esta Memoria). Son las siguientes:

- I.06.01 ..... Delimitación del ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea”
- I.06.02 ..... Calificación pormenorizada
- I.06.03 ..... Reservas de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos locales
- I-06.04 ..... Red viaria y aparcamiento
- I-06.05 ..... Las infraestructuras de servicios y el proyecto de urbanización
- I-06.06 ..... Estudio de Viabilidad Económico-Financiera
- I-06.07 ..... Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución
- I.06.08 ..... Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General
- I.06.09 ..... Memoria de Sostenibilidad Económica
- I.06.10 ..... Estudio de Impacto Ambiental

Aunque tanto el “Estudio de viabilidad Económico-Financiera”, como el “Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución”, las “Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General”, la “Memoria de Sostenibilidad Económica” y el “ Estudio de Impacto Ambiental”, se corresponden con documentos propios del Plan Especial, su concreta formalización en cada caso precisa de una explicación previa que debe tener su sitio en la Memoria (Sin perjuicio naturalmente de la necesaria remisión al correspondiente documento propiamente dicho). Ello ha sido tenido en cuenta y cumplimentado en los distintos epígrafes señalados más arriba.

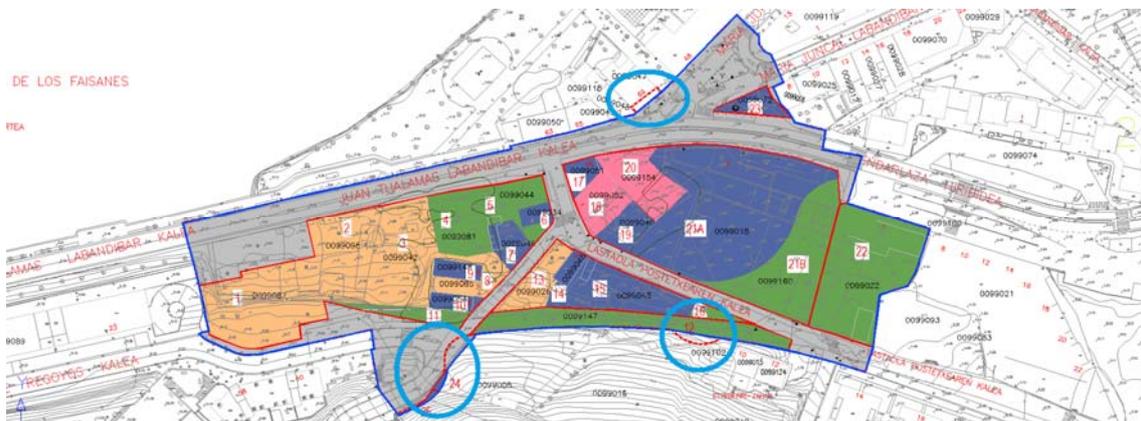
La totalidad de estas determinaciones se soportan además de en esta Memoria, en otros documentos del Plan Especial tales como los Planos, las Normas Urbanísticas y en los documentos específicos a que cada determinación se refiere (Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución, Estudio de viabilidad económico-financiera, Memoria de Sostenibilidad Económica, Estudio de Impacto ambiental, etc.)

### I.06.01 ..... Delimitación del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea"

Este Plan Especial se refiere a una única área de suelo urbano y que es la delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún como ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea". La delimitación grafiada en el Plan General ha sido superpuesta a la planimetría municipal en formato digital que sirve de base para la redacción de este Plan Especial, y que es coincidente para este ámbito con la planimetría sobre la que se soportan las determinaciones gráficas del PGOU de Irún. Esta coincidencia de las planimetrías base ha hecho innecesario ajustar la delimitación del ámbito directamente transportada desde el PGOU, salvo las siguientes correcciones mínimas:

- Por un lado, se elimina el saliente de forma circular correspondiente a la glorieta pequeña, ya que este PEOU propone sustituirla por una solución de tercer carril central de espera: de esta manera, la ordenación del contiguo ámbito 8.2.06 "Gatzeluberri", no se verá condicionada innecesariamente por esa forma. Este ajuste supone una pequeña reducción de la superficie del ámbito (unos -35 m2).
- Por otro lado, para resolver correctamente el nudo de entronque de Gatzeluzahar Hiribidea, es preciso ejecutar un tramo de acera que acompañe al carril de bajada. Para ello, hay que ampliar ligeramente la delimitación del ámbito (+78 m2, de los que 54 m2 son ya públicos)
- Por último, se propone suprimir la antepuerta del nº 69 de la calle María Juncal Landadibar (de titularidad privada según Catastro), ya que ese suelo no incide en la ordenación del ámbito Lastaola Postetxea y, sin embargo, si será necesario reordenar junto con los contiguos números 67, 65 y 63 de la misma calle (-27 m2).

Así, con estos ajustes, la superficie encerrada dentro de tal delimitación es de **17.343 m2**, solo 16 m2 mayor que los 17.327 m2 señalados en la Ficha Particular del ámbito incluida en el PGOU (lo que representa un 0,09 %). Los límites del ámbito coinciden por el norte con el frente edificado del extremo sur de la calle María Juncal Landadibar (excluyendo los edificios existentes, pero incluyendo las aceras y también un tramo de la rodadura de la GI-636 pero no el paseo que la separa del cauce del río Bidasoa. Por el sur, el límite incluye enteramente la calle José María Iparraguirre y el nudo de encuentro con Gatzeluzahar Hiribidea, pero excluye el tramo de rodadura que precede a dicho nudo, dejando dentro del ámbito su acera asociada. Por el oeste y por el este, se interpreta que la delimitación del ámbito se ajusta a la delimitación parcelaria, dejando fuera tanto la rampa de acceso a garajes de los edificios de la calle Darío de Regoyos (por el oeste) como el suelo ineditado vinculado a la parcela RB-1 de Mendipe (por el este).



**I.06.02 ..... Calificación pormenorizada**

Conforme al artículo 15 de la L.S.U. 2/2006, se entiende aquí por calificación pormenorizada del suelo, la asignación por el planeamiento de los distintos usos pormenorizados a las diferentes zonas en las que se divide el ámbito de este Plan Especial: se trata de una determinación “necesaria” en relación con el objetivo y alcance de este Plan Especial (art. 69.2 LSU 2/2006). La Calificación Pormenorizada que determina el presente Plan Especial, queda regulada en el Capítulo I.1. (“Régimen de Calificación Pormenorizada”) del Título I (“Régimen Urbanístico General”) del Documento IV (“Normas Urbanísticas”) del presente Plan Especial, en el que se establece el régimen de usos, edificación y dominio de cada parcela, cuya definición geométrica se recoge en el plano III.02. El resultado de la zonificación pormenorizada correspondiente a la calificación pormenorizada, queda también reflejado en el apartado I.09 (Cuadros de características) de esta Memoria.

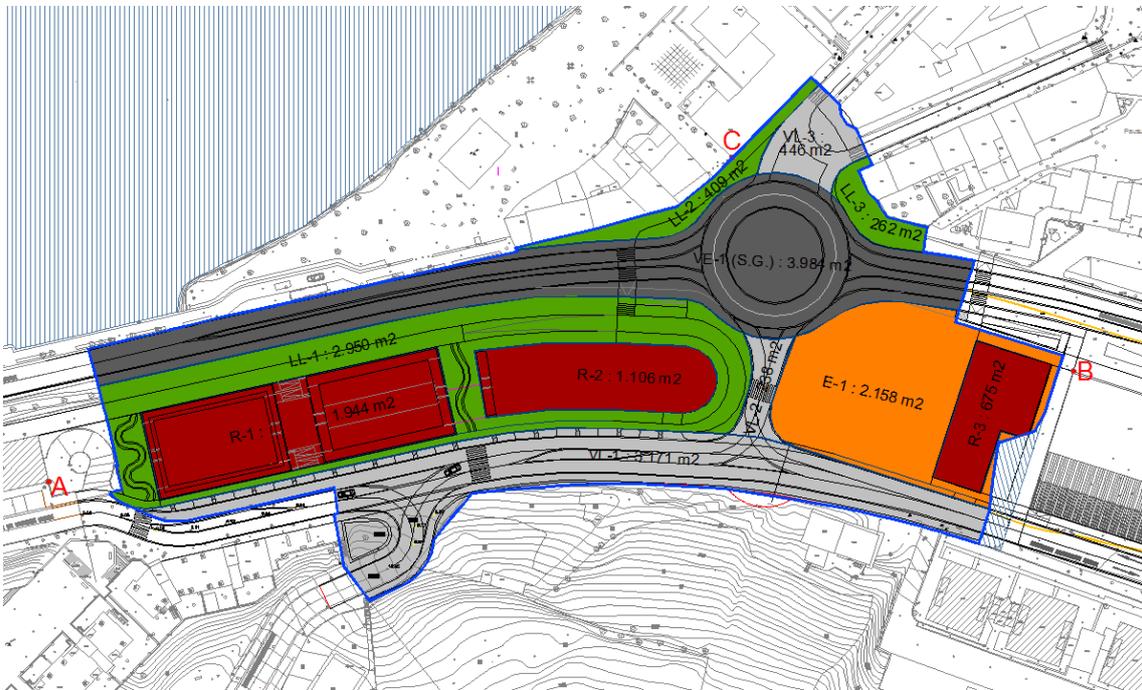
Sin perjuicio de la concreta sistematización de la calificación pormenorizada que establece el Plan General de Irún en el Capítulo 2.3 de sus Normas Urbanísticas, en este Documento de Formulación, previo al Plan Especial, ha delimitado las siguientes parcelas de calificación pormenorizada:

Parcela	Tipo	Superficie
R-1	Residencial	1.944
R-2	Residencial	1.106
R-3	Residencial	675
E-1	Equipamiento (sin determinar u “otros equipamientos”)	2.158
LL-1	Espacios Libres peatonales	2.950
LL-2	Espacios Libres peatonales	409
LL-3	Espacios Libres peatonales	262
VE-1	Viario Urbano Estructurante (S.G.)	3.984
VL-1	Viario Urbano Local	3.171
VL-2	Viario Urbano Local	238
VL-3	Viario Urbano Local	446
<b>Total ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea”</b>		<b>17.343</b>

El Plan General de Irún establece en su artículo 2.3.1.2 que el planeamiento de desarrollo *“deberá adecuar las condiciones particulares de uso, edificación y dominio de las parcelas edificables y espacios públicos definidos, a la sistemática de Calificación Pormenorizada establecida en el Título Cuarto”*. El Plan Especial, una vez concluido el trámite del presente Documento de Formulación, llevará a cabo dicha adecuación sin perjuicio de la adaptación puntual de la misma que haya resultado necesaria y que se permite expresamente en el referido artículo <sup>11</sup>

<sup>11</sup> *“sin perjuicio de que puedan adaptarse o modificarse éstas (las condiciones de particulares de uso, edificación y dominio) por el planeamiento pormenorizado siempre debidamente justificado por exigencias de la ordenación”*

Aunque la definición reglada de la calificación pormenorizada se refiere solo a los usos pormenorizados, tradicionalmente ha incorporado también la determinación de la tipología de las parcelas edificables como forma de pormenorización de tales usos. Así lo hace también el Plan General de Irún. En el caso de este Plan Especial, las características y parámetros de la edificación autorizable en cada una de las parcelas de calificación pormenorizada definidas quedará regulada en las normas particulares correspondientes a cada una de ellas que se incluirán en el Documento V del Plan Especial ("Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General"). La zonificación pormenorizada que establece este Plan Especial delimita las parcelas de calificación pormenorizada señaladas, incorporando así los aspectos esenciales de la ordenación pormenorizada conforme a los objetivos y criterios básicos referidos en los precedentes apartados I.04 e I.05 de esta Memoria. Como podrá apreciarse en los cuadros de características que incluye en su parte final esta Memoria, la calificación pormenorizada establecida supone un notable incremento del suelo destinado a dominio público respecto de la situación previa. A continuación se reproduce el resultado gráfico de la calificación pormenorizada establecida por este Plan Especial en el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea":



En los apartados siguientes, se justifica el cumplimiento de los estándares obligatorios para suelos de reserva de espacios libres y dotaciones y la resolución de la vialidad del área, a través de esta calificación pormenorizada. Las Normas Urbanísticas junto con los planos normativos III.02 y III.03 de este Plan Especial, contendrán el conjunto de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada para cada una de las parcelas de calificación pormenorizada delimitadas (uso pormenorizado, alineaciones, retiros, rasantes, perfil, edificabilidad, dotación de aparcamiento, parcelación, etc.).

### I.06.03 ..... Reservas de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos:

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece en su artículo 79.1 que “*Reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado*”. Esta remisión al desarrollo reglamentario de la Ley para el suelo urbano no consolidado se concreta en el “Decreto 123/2012 de 3 de julio de, de estándares urbanísticos” que, en el punto 1 de 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”) establece los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado, en las que el uso predominante sea el residencial como es el caso. Concretamente establece cuatro estándares correspondientes a otros tantos equipamientos y dotaciones (zonas verdes y espacios libres, otras dotaciones públicas locales, aparcamientos privados, y vegetación). En el apartado I.08 de esta Memoria se justifica la adecuación a dicho precepto de las reservas de dichos tipos de suelo establecidas por este Plan Especial. Derivando lo relativo al aparcamiento al siguiente epígrafe I.06.04, se trata de las siguientes reservas:

1. Zonas verdes y espacios libres: Para responder a esta exigencia, este Plan Especial ha adoptado la modalidad de “espacios peatonales” que es una de las modalidades de zonas verdes y espacios libres expresamente admitidos en el artículo 6.1.a) del Decreto 123/2012, y que conviene particularmente para satisfacer las solicitudes urbanísticas que concurren en el ámbito objeto de este Plan Especial. Concretamente destina a ello la superficie de **3.621 m<sup>2</sup>** en la forma de los espacios peatonales ajardinados definidos en las parcelas de calificación pormenorizada LL-1 (2.950 m<sup>2</sup>), LL-2 (409 m<sup>2</sup>) y LL-3 (262 m<sup>2</sup>). La parcela LL-1 integra todos los itinerarios peatonales previstos al sur del GI-636 y al oeste del vial transversal (alrededor de las nuevas parcelas residenciales R-1 y R-2); Por su parte, los tramos de itinerarios peatonales propios del casco de Behobia que gravitan en el ámbito de este Plan Especial, quedan comprendidos en las parcelas LL-2 y LL-3. En todos los casos, la configuración de estas parcelas posibilita que los correspondientes tramos de itinerarios peatonales incluidos se acompañen de franjas ajardinadas.

2. Otras dotaciones públicas locales: Este Plan Especial ha considerado y combinado las dos alternativas que admite el decreto 123/2012 para satisfacer la exigencia de estas "otras dotaciones" minimizando la necesidad de trasladar parte de la reserva mínima reglada a otros ámbitos (como ya contempla el PGOU). Se definen una parcela y un local edificado con porche vinculado que funcionalmente constituirán una unidad y que, en conjunto, formarán el centro cívico del barrio

- Por un lado, y atendiendo a la previsión que el PGOU contiene en la Ficha Particular del ámbito, se ha definido la parcela E-1 de **2.158 m<sup>2</sup>s** de superficie, susceptible de acoger el uso de equipamiento público diverso en superficie y el uso de aparcamiento en subsuelo. Se trata de una parcela que, por un lado, se sitúa frente a la parcela residencial R-3 (que contendrá un local dotacional y un porche de uso público) y, por otro lado, la rodea enteramente, uniéndose e integrándose funcionalmente con los suelos de este mismo carácter generados en el colindante ámbito Mendipe y, singularmente, con la parcela de 173 m<sup>2</sup> expresamente definida con este destino (tramada con rayas azules junto al extremo este del ámbito). Este Plan Especial dota a esta parcela dotacional con una servidumbre de paso rodado en subsuelo a su favor a través de la casi enclavada parcela R-3 (destinada a acoger vivienda protegida y equipamiento), minimizando así las afecciones por vados a la propia parcela dotacional, a las aceras y al viario públicos, al tiempo que optimizando su rendimiento en subsuelo para aparcamiento. Funcionalmente, esta parcela integrará todos los itinerarios peatonales ajardinados procedentes por el este del ámbito Mendipe y los previstos por este Plan Especial al oeste del vial transversal.
- Por otro lado, este Plan Especial reserva en la parcela residencial R-3 una dotación de **230 m<sup>2</sup>t** de local edificado cerrado y de, como mínimo, **210 m<sup>2</sup>t** de porche abierto vinculado, que sustituyen a la edificación actualmente existente destinada a ese mismo uso. Esta dotación se destinará al concreto uso de equipamiento que decida el Ayuntamiento de Irún.



3. Vegetación: Este Plan Especial determina que el Proyecto de Urbanización que se formule deberá prever la plantación de al menos 150 árboles (uno por vivienda) en los itinerarios peatonales y jardines asociados que define, lo que supondrá disponer de arbolado de alineación en la mayor parte de las aceras y paseos previstos.

## **I-06.04 ..... Red viaria y aparcamiento**

Este Plan Especial ha tenido en cuenta la red viaria preexistente con incidencia en el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" (carretera GI-636, calles Darío de Regoyos, Lastaola Postetxea y Gazteluzahar Hiribidea) en dos sentidos: por un lado respeta y recoge las previsiones de retrasado y mejora de dicho viario que contiene el Plan General (lo que se refiere fundamentalmente a la GI-636), y por otro, establece la continuidad geométrica y alimétrica del referido viario a partir de su situación consolidada u ordenada al incidir en el ámbito (lo que se refiere a las calles Darío de Regoyos, Lastaola Postetxea y Gazteluzahar Hiribidea) Al mismo tiempo, este Plan Especial resuelve las necesidades de aparcamiento que concurren en el ámbito.

### Carretera GI-636

La ordenación pormenorizada establecida por este Plan Especial ha respetado e integrado totalmente el retrasado y mejora de la GI-636 previsto por el Plan General, destinando a ello todo el suelo calificado globalmente como sistema general viario (3.829 m<sup>2</sup>s), que se convierte en la parcela de calificación pormenorizada VE-1 (Viario Urbano Estructurante) de **3.984 m<sup>2</sup>** de superficie (155 m<sup>2</sup> más). En esta parcela se integra todo el suelo actualmente ocupado por la carretera, más el proveniente de parcelas privadas colindantes que pasan a dominio público en virtud de este Plan Especial (≈ 1.300 m<sup>2</sup>).

Sin perjuicio de lo que determine en su día el correspondiente proyecto de mejora de dicha carretera, este Plan Especial ha respetado su alimetría actual, previendo las conexiones del viario local al mismo, de forma que sea posible absorber las diferencias alimétricas que en cada caso vayan a producirse. La correspondiente parcela de calificación pormenorizada delimitada permite definir dos carriles de 3,6 m de anchura (uno por sentido de circulación), separados por una mediana de 2m de anchura que va menguando hasta desaparecer en el extremo oeste del ámbito (para conciliar allí con la configuración del tramo de la GI-636 no afectado por las previsiones de mejora y retrasado, que carece de mediana). A cada lado de estos carriles, quedan sendas bandas disponibles de de 2,5 m. de anchura, previstas para dar cabida a cualquier tipo de ajuste y que, salvo lo que resulte ocupado por dichos ajustes, quedarán integradas en los jardines que protegerán y separarán los itinerarios de la carretera.

La parcela delimitada también incluye el suelo necesario para insertar una glorieta de 40 m de diámetro desde la que se accede tanto al casco de Behobia como al eje viario Lastaola Postetxea / Darío de Regoyos. El suelo reservado para la GI-636 y para el viario local que enlaza en la nueva glorieta, permite definir sus encuentros, entradas y salidas, conforme a diversas soluciones geométricas. Aparte de este encuentro, no se ha previsto ningún otro, y el nuevo desarrollo residencial proyectado funciona con total independencia de la carretera GI-636 ya que, tanto el acceso rodado a los sótanos de aparcamiento, como a las plazas generadas en superficie, se producen desde el eje Lastaola Postetxea / Darío de Regoyos redefinido por este PEOU al sur del ámbito.

La conexión peatonal entre el casco de Behobia con el nuevo desarrollo residencial se produce a través de dos pasos de cebra peatonales que reproducen los actualmente existentes y que se resuelven a la cota actual de la GI-636, disponiendo del suelo necesario para salvar la diferencia alimétrica ya dentro de los espacios libres destinados a itinerarios peatonales asociados al nuevo desarrollo residencial.

### Vial Sur y vial transversal

Así como la GI-636 constituye el límite norte el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea", éste queda delimitado por el sur por un vial que es el resultado de integrar las calles Lastaola Postetxea, Jose María Iparraguirre y Darío de Regoyos. Esta integración se produce básicamente a partir de la redefinición del trazado y la sección de la calle José María Iparraguirre que ahora es estrecha y solo permite un sentido de circulación, y pasa a ser de doble sentido como las dos calles que enlaza. Sin alterar la altimetría de la intersección de la calle José María Iparraguirre con Gazteluzahar Hiribidea, se imprime al tramo una pendiente del 6% que permite su conciliación con la altimetría de la calle Lastaola Postetxea en su encuentro. Tras barajarse diversas opciones, este Plan Especial propone sustituir la pequeña glorieta prevista por el PGOU, por un tercer carril central de espera que resuelve correctamente los giros a izquierda. Esta misma solución de tercer carril central de espera se adopta en el entronque de Gazteluzahar Hiribidea (donde ahora hay una conexión que no resuelve los giros a izquierda). Esto hace que prácticamente todo el tramo del eje Lastaola Postetxea / Darío de Regoyos incluido dentro del ámbito, vaya a disponer de este tercer carril, en el que se alternarán los tramos de rodadura de espera con medianas verdes de gran anchura, lo que cualificará y reforzará el carácter urbano del propio vial y de su entorno. El eje viario Lastaola Postetxea / Darío de Regoyos y el entronque de Gazteluzahar Hiribidea quedan incluidos en la parcela de calificación pormenorizada VL-1 de **3.171 m<sup>2</sup>**.

La conexión del eje Lastaola Postetxea / Darío de Regoyos con la nueva glorieta de la GI-636, se produce a través de un vial transversal corto que salva la pequeña diferencia altimétrica prevista entre la parte sur de la glorieta (+3,95) y aquel vial sur (+4,5): el plano urbanizado de este tramo de conexión transversal coincidirá los planos de los espacios peatonales que lo delimitan a uno y otro lado, lo que permitirá, como se ha solicitado desde instancias vecinales, la utilización esporádica conjunta de dichos espacios peatonales y el suelo ocupado por el vial (en ocasiones puntuales tales como fiestas y eventos); Esto supondrá el cierre al tráfico rodado temporal y puntual de dicho vial transversal, trasladándose los movimientos que resuelve, también puntual y temporalmente, a la glorieta de Mendipe. El vial transversal de conexión entre la glorieta de la GI-636 y el eje sur, queda comprendido dentro de la parcela de calificación pormenorizada VL-2 de **238 m<sup>2</sup>**.

### Aparcamiento

Este Plan Especial genera una dotación mínima de 210 plazas de aparcamiento en las parcelas privadas edificables definidas, lo que satisface el estándar legal concurrente (15.000 m<sup>2</sup> : 25 x 0,35 0 = 210). Esta dotación se reparte entre las tres parcelas residenciales proyectadas, teniendo en cuenta el carácter protegido o libre de las viviendas que podrá contener cada una de ellas. Además se obtienen 22 plazas de aparcamiento público en superficie en el tramo oeste del vial sur (Eje Lastaola Postetxea / Darío de Regoyos). Por último, establece la posibilidad de construir un aparcamiento público en el subsuelo de la parcela E-1 reservada a "otras dotaciones" con capacidad para unas 50 plazas de aparcamiento por planta (pudiendo albergar hasta 150 plazas en tres plantas); En total, este Plan Especial permite definir en torno a 380 plazas de aparcamiento. Por otro lado, se minimiza el número de accesos a los aparcamientos, definiendo uno a cada lado del vial transversal: uno al servicio de las parcelas R-1 y R-2, y otro al servicio de la parcela R-3 y la parcela E-1, para lo que se establecen las correspondientes servidumbres. Las rampas quedarán integradas dentro de los edificios residenciales.

## **I-06.5 ..... Las infraestructuras de servicios y el proyecto de urbanización**

El artículo 69 LSU 2/2006 dice que los planes especiales (en general) establecen la ordenación del área a la que se refieran. Más específicamente, para los planes especiales de ordenación urbana, el artículo 70 LSU 2/2006 se limita a establecer que tienen por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada del área a la que se refieran. Por su parte, el artículo 56 LSU 2/2006 establece cuáles son las determinaciones de la ordenación pormenorizada sin hacer ninguna referencia a las redes de infraestructura. Para el caso de los planes parciales, tampoco contiene la Ley de Suelo 2/2006 mayores concreciones o exigencias respecto de las redes de infraestructura<sup>12</sup>.

Para actuaciones integradas, como es el caso del desarrollo previsto por este Plan Especial en el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea", la Ley de Suelo 2/2006 pospone la definición de las características y el trazado de las redes de servicios, al momento de formular el anteproyecto de urbanización que debe contener el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. La relevancia de la habitual definición esquemática de las redes de infraestructura en el planeamiento de desarrollo radica, sobre todo, en la necesidad de estimar el coste de la implantación de los servicios, y en la necesidad de detectar y resolver eventuales problemas de suministro o acometida de las redes. Pero resulta ocioso y reiterativo incluir en el planeamiento un nivel de detalle de tales esquemas que exceda dicho cometido.

Para la estimación del coste de implantación de los servicios, este Plan Especial se apoyará en un estudio de trazado de las distintas redes que considerará los eventuales puntos de suministro y de vertido, esquemas que quedarán recogidos en el plano III.5 del Plan Especial con un carácter meramente informativo y sin prejuzgar el Anteproyecto ni el Proyecto de Urbanización que se formulen y tramiten más adelante, sino como mera expresión del soporte técnico en el que se basa la cifra de coste de implantación de los servicios que se recogerá en el Estudio Económico del Plan Especial (Documento VI). La cifra resultante del referido estudio, así como su desglose por capítulos, se incluirá omitiendo las mediciones, los precios y la definición de partidas utilizados para llegar a dicha cifra, porque tal grado de detalle sería impropio de un plan especial, siendo propio del Anteproyecto o del Proyecto de Urbanización que en su momento se formule y tramite.

Los referidos proyectos, deberán garantizar el necesario nivel de servicio a las parcelas y usos ordenados, y respetarán las determinaciones vinculantes de este Plan Especial sin introducir servidumbres distintas de las previstas por éste, que limiten anormalmente el uso y la edificabilidad asignados a cada parcela. Se implantarán redes de abastecimiento de agua, gas, telefonía, electricidad y alumbrado público, de evacuación de aguas residuales y de aguas pluviales, que observarán las directrices dictadas desde el Ayuntamiento y desde las compañías suministradoras, así como lo establecido al respecto en el Plan General y en la normativa sectorial concurrente.

---

<sup>12</sup> Sin perjuicio de su aplicabilidad o inaplicabilidad supletoria, el Reglamento de Planeamiento de 1.978 limita sus exigencias a este respecto a las *"Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan"* (Art. 45.1.g, por remisión de los artículos 77.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento)

## **I-06.06 ..... Estudio de Viabilidad Económico-Financiera**

El presente Plan Especial incluirá el Documento VI. "Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" en cumplimiento de lo establecido en el artículo 69.3 LSU 2/2006. La imputación de los costes de urbanización se hará en ese Estudio conforme a lo determinado en el **artículo 11** de las Normas Urbanísticas de este Plan Especial, excluyendo el coste relativo al retrasado y mejora de la carretera GI-636 que, como establece el Plan General, corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa. La referida estimación de los costes, tendrá carácter orientativo y el grado de aproximación propio de una figura de planeamiento de desarrollo, si bien informará de los conceptos a incluir entre las cargas urbanísticas imputables. El aspecto esencial de este documento, será la estimación del coste de implantación de los servicios y su repercusión unitaria respecto a la edificabilidad urbanística ordenada.

## **I-06.07 ..... Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución**

El Plan Especial incluirá el Documento IV. "Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" en cumplimiento de lo establecido en el artículo 69.3 LSU 2/2006. Como guion del contenido de dicho documento, se adoptará voluntariamente la relación de determinaciones que forman el contenido jurídico-urbanístico de los programas de actuación urbanizadora (art. 154 LSU 2/2006), y se establecerá, con el grado de precisión que le es propio, las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo urbanístico del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" mediante las siguientes directrices:

- IV.1 ..... RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
- IV.2 ..... DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- IV.3 ..... PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN
- IV.4..... PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- IV-5 ..... PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN (15%)
- IV-6..... PROGRAMA DE REALOJOS, EN SU CASO
- IV-7 .... PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN, DE LOS TERRENOS , ETC.
- IV-8 ..... COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
- IV-9 ..... DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN IMPUTABLES

## I.06.08 ..... Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General

También en cumplimiento de lo determinado en el Artículo 69.3 LSU 2/2006), el presente Plan Especial incluirá las "Normas Urbanísticas" en su Documento V. Atendiendo a un elemental principio de coherencia, y al carácter de "*desarrollo del Plan General*" que les atribuye la Ley del Suelo 2/2006, al redactar las normas urbanísticas propias de este Plan Especial, se partirá de la asunción de todas aquellas determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Irún que resultan o resultarán aplicables cuando, en virtud de la aprobación del planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización e instrumentos de gestión, y una vez ejecutada la referida urbanización, las nuevas parcelas ordenadas adquieran la condición de solar y el ámbito pueda ser considerado como suelo urbano consolidado. Se trata de no repetir y de no contradecir lo ya normado, reduciendo al mínimo necesario la normativa adicional: un principio comúnmente aceptado, que la Ley 2/2006 recoge y hace explícito al referirse a las normas urbanísticas de los planes especiales como "de desarrollo del plan general".

Pero, sin perjuicio de dicha aplicabilidad general, este Plan Especial introducirá la particularización necesaria de algunas de esas determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General que revisten rango de ordenación pormenorizada, de forma justificada y en coherencia con la ordenación establecida por este Plan Especial. Debe tenerse en cuenta que las Normas Urbanísticas del Plan General de Irún (las de todo Plan General en la práctica) regulan tanto aspectos de la ordenación estructural (art. 53 LS 2/2006) como aspectos de la ordenación pormenorizada (art. 56 LS 2/2006<sup>13</sup>). De la misma forma en que las determinaciones con rango estructural no pueden ser alteradas por los planes especiales, las determinaciones con rango de ordenación pormenorizada incluidas en un Plan General, si pueden serlo. El vigente régimen urbanístico de carácter general (LSU 2/2006) establece las oportunas diferencias en la forma de tramitar la modificación de unas y otras, admitiendo expresamente la modificación de las determinaciones de los planes generales que revistan rango de ordenación pormenorizada, por medio de planes especiales como el presente<sup>14</sup>.

---

13

Art. 56 LS 2.2006: La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones: a) Definición de los sistemas locales, b) Delimitación de actuaciones integradas, c) Categorización del suelo urbano, d) Determinación de solares en suelo urbano, e) Establecimiento de edificabilidades físicas pormenorizadas, f) Establecimiento de coeficientes de ponderación, g) Precisión de alturas, número de plantas, vuelos, aparcamiento y otros análogos, h) Fijación de alineaciones y rasantes, i) Identificación de elementos fuera de ordenación, j) criterios para la redacción de estudios de detalle, k) Establecimiento de condiciones de parcelación y parcela mínima y l) Otras que se consideren necesarias.

14

**El artículo 70 LSU 2/2006** referido concretamente a los planes especiales de ordenación urbana como el presente, establece expresamente que "*El plan especial de ordenación urbana podrá ser asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general*"

Por otro lado, el **artículo 30 del Decreto GV 105/2008 de medidas urgentes** (no derogado por el Decreto 123/2012), titulado *Modificación de la ordenación pormenorizada*, establece que "*La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006*"

**I.06.09 ..... Memoria de Sostenibilidad Económica**

Conforme a lo determinado 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", este Plan Especial incluirá el Documento VII "Memoria de Sostenibilidad Económica".

**I.06.10 ..... Documento Ambiental Estratégico**

El punto 1 del artículo 97 LSU 2/2006 determina que los planes especiales de ordenación urbana no requieren de informe de evaluación conjunta de impacto ambiental. Esta determinación se entiende "desplazada" por la más reciente Ley estatal 21/2013 de evaluación ambiental, que en su artículo 6 ("Ámbito de la aplicación de la evaluación ambiental estratégica"), establece que los planes y programas que se aprueben por una Administración Pública serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada. Sin perjuicio de lo que resuelva al respecto el órgano ambiental competente, se considera que este Plan Especial cumple las condiciones necesarias para ser objeto de evaluación ambiental simplificada. Conforme al artículo 9.1 de dicha Ley, el plan debe someterse a dicha evaluación ambiental simplificada "antes de su adopción, aprobación o autorización". De acuerdo con el art 29 LEA 21/2013, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, debe aportarse un "documento ambiental estratégico" que acompaña al presente Documento de Formulación, y que el Plan Especial incluirá como Documento VIII.

## I.07 ..... ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL AL P.G.O.U. DE IRÚN

El Plan Especial se ajustará en todo a lo determinado con carácter estructural por el Plan General de Irún, tanto en sus Normas Urbanísticas, como en la Norma Particular del ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” que constituye su objeto. A continuación se justifica la referida adecuación utilizando la aludida Norma Particular como guion:

1. El Plan Especial se refiere efectivamente al ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” delimitado con ese nombre por el vigente Plan General de Irún y que se describe en el **apartado 1** de la Norma Particular (Sin perjuicio del limitado reajuste del límite sur, que se ha explicado en el apartado I.06.1 de esta Memoria y que, por su limitado alcance y por lo establecido en el artículo 2.2.4 de las NNUU del PGOU de Irún, constituye una prerrogativa de este Plan Especial)
2. Este Plan Especial asume e incorpora como propios los tres objetivos generales de ordenación establecidos en el **apartado 2** de la Norma Particular: Regularización del trazado y modificación del carácter de la GI-636 (1), formalización del frente edificado hacia dicho viario persiguiendo la continuidad espacial (2), y reordenación de un entorno degradado mediante el desarrollo de un programa residencial y de equipamiento (3)

3. Este Plan Especial respeta todas las determinaciones propias del Régimen Urbanístico Estructural contenidas en el **apartado 3** de las Norma Particular:
- 3.1.- Se reproduce la delimitación gráfica del ámbito con un ajuste imperceptible de forma que este contiene **17.343 m<sup>2</sup>**, solo 16 m<sup>2</sup> más que los 17.327 a que se refiere la Norma Particular del PGOU.
- 3.2.- Se respeta la delimitación de la zona global "Sistema General Viario (V)" de 3.828 m<sup>2</sup>s, definiendo la parcela de calificación pormenorizada VE-1 (SG) de 3.984 m<sup>2</sup>s (155 m<sup>2</sup> más). Consecuentemente, se respeta también la delimitación de la zona Global Residencial definiendo parcelas de ordenación pormenorizada que conjuntamente suman 13.386 m<sup>2</sup>s (113 m<sup>2</sup> menos que la zona de uso global residencial definida por el PGOU).
- 3.3.- El Plan Especial ordenará una edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante que no excede de los máximos establecidos por el Plan General como puede comprobarse en el "Cuadro de Calificación pormenorizada y edificabilidad" del apartado I.10 de esta Memoria: La edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante asciende en total a 15.000 m<sup>2</sup>t (261 m<sup>2</sup>t menos que el máximo establecido), en tanto que la edificabilidad urbanística ordenada bajo rasante asciende en total a 9.717 m<sup>2</sup>t (no llega a dos tercios del máximo establecido)
- 3.4.- La edificabilidad urbanística sobre rasante ordenada se distribuirá en usos residenciales protegidos y no protegidos y en usos no residenciales, con arreglo a lo determinado en el PGOU: Se ordenan 500 m<sup>2</sup>t de usos no residenciales (El PGOU admite hasta 3.050 m<sup>2</sup>t), se ordenan 8.500 m<sup>2</sup>t destinados a vivienda protegida y 6.000 m<sup>2</sup>t para vivienda libre (con 500 m<sup>2</sup>t de usos no residenciales, la edificabilidad que como mínimo debe destinarse a vivienda protegida es de 8.225,10 m<sup>2</sup>t, y la edificabilidad que como máximo puede destinarse a vivienda libre es de 6.274,90 m<sup>2</sup>t)<sup>15</sup>
- 3.5.- Tal y como ha previsto el PGOU, el Plan Especial no ordenará en su propio ámbito la reserva para alojamientos dotacionales que corresponde (138,70 m<sup>2</sup>s según el PGOU, artículo 17.1 del Decreto 123/2012) (El PGOU deriva dicha reserva al ámbito "6.1.0. / Larzabal" y este Plan Especial no interfiere con dicha previsión)
- 3.6.- En cuanto a las servidumbres aeronáuticas, la nueva edificación ordenada se coronará a una cota sensiblemente inferior a la +49 establecida como máxima: Los aleros horizontales de la nueva edificación se situarán por debajo de la rasante +23, en tanto que la cumbrera de la cubierta inclinada (en su caso) no superará la rasante + 27, y ningún elemento descollante (chimeneas, antenas, pararrayos), excederá la rasante +29 (veinte metros por debajo del máximo establecido). En una parte de la parcela R-3, se permitirá una solución singular que eleve estas rasantes en un máximo de 3 m, quedando aún un margen de diecisiete metros.

<sup>15</sup> Destinando 500 m<sup>2</sup>t para usos no residenciales, la edificabilidad mínima a destinar a vivienda protegida (sin distinguir entre VPO y VPT), proviene de aplicar el ratio del 75% a la edificabilidad del PGOU de 1.999 (7.770 m<sup>2</sup>t), más el ratio del 40% al incremento de edificabilidad residencial determinada por este Plan Especial (15.000 m<sup>2</sup>t totales – 500 m<sup>2</sup>t comerciales– 736 m<sup>2</sup>t de edificabilidad ya materializada – 7.770 m<sup>2</sup>t ordenados en el PGOU 1999 = 5.994 m<sup>2</sup>t):  $0,75 \times 7770 + 0,4 \times 5.944 = 5.827,5 + 2.397,6 = 8.225,1 \text{ m}^2\text{t VPO como mínimo}$ . Para vivienda libre queda el resto de la edificabilidad autorizable:  $15.000 - 500 - 8.225,1 = 6.274,9 \text{ m}^2\text{t VL como máximo}$

- 3.7.- El Plan Especial responderá específicamente a la exigencia del PGOU en cuanto a su formulación para determinar la ordenación pormenorizada. La fecha en que se contrató e inició su redacción permitirá cumplir, con un margen razonablemente admisible, la previsión de programación establecida por el PGOU (preveía que estuviera aprobado antes de Enero de 2019)
  - 3.8.- El Plan Especial establecerá los mecanismos de gestión necesarios para la obtención del suelo necesario para el retrazado y mejora del sistema general viario (GI-636) e incorpora la previsión del PGOU en cuanto a la financiación de las obras necesarias por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
4. El Plan Especial, al establecer la ordenación pormenorizada del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" satisfará todas las solicitudes que respecto de la misma contiene en el Plan General en **el apartado 4** de la Norma Particular:
- 4.1.- Localizará en el interior del ámbito la totalidad de la reserva a definir para zonas verdes y espacios libres locales.
  - 4.2.- Definirá una parcela para "otras dotaciones públicas" de 2.158 m<sup>2</sup>s de superficie dentro del ámbito (superior a los 1.000 m<sup>2</sup>s exigidos desde la Norma Particular), que integrará morfológica y funcionalmente los espacios libres peatonales ajardinados que la rodean, y a la que se añadirá el porche cubierto de uso público (de 210 m<sup>2</sup>t de superficie mínima) y el local dotacional (de 230 m<sup>2</sup>t de superficie mínima) que deben definirse en la parcela R-3 colindante a la misma. Esta parcela tiene capacidad para acoger unos 4.300 m<sup>2</sup>t construidos en subsuelo para uso de aparcamiento (tres plantas de 1.430 m<sup>2</sup>t cada una), que es el tipo de dotación necesaria que presenta el déficit más relevante en el entorno. De esta manera se posibilita tanto la obtención del estándar reglado de "otras dotaciones" dentro del ámbito (mediante la cesión edificada de la parcela E-1), sin necesidad de hacer uso de la posibilidad de su traslado parcial al ámbito "4.2.07 / Kostorbe" que permite el Plan General, así como la obtención parcial del estándar reglado, trasladando en ese caso la parte no obtenida al ámbito "4.2.07 / Kostorbe" como posibilita el Plan General.
  - 4.3.- La ordenación pormenorizada establecida integra expresamente la nueva solución de diseño viario prevista para la GI-636 y resuelve la conexión peatonal y rodada del nuevo desarrollo con el casco de Behobia, posibilitando la ampliación y mejora de las aceras del citado casco de Behobia que gravitan dentro de la delimitación de este Plan Especial
  - 4.4.- Los perfiles de las edificaciones autorizadas encajan sensiblemente con las previsiones que contiene el Plan General en este sentido: El edificio situado más próximo a la nueva glorieta (R-2), presentará un perfil de planta baja y cinco plantas altas, enterrándose la planta baja progresivamente hacia el oeste; Las edificaciones que dan su frente a la calle Thalamas Landadibar en su tramo oeste (R-1) presentarán un perfil de una planta menos; En ambos casos, no se obligará el retranqueo de las últimas plantas, pero no se permitirán vuelos cerrados, lo que reproducirá el efecto visual del retranqueo. Por su parte, el edificio situado más próximo a Mendipe (R-3), presentará un perfil general de planta baja y cuatro plantas altas, que solo podrá superarse en dos plantas más en una parte menor, situada junto a la GI- 636 o avenida de Endarlatza.

5. En cuanto al régimen específico de ejecución de la actuación urbanística proyectada a que se refiere el **apartado 5** de la Norma Particular del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea", este Plan Especial lo definirá en su Documento IV. "Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" con el grado de precisión que resulta reglamentariamente exigible y sin perjuicio de lo que en su momento establezca el Programa de Actuación Urbanizadora a formular.
6. El Documento Ambiental Estratégico que acompaña a este Documento de Formulación, tiene en cuenta todos los **condicionantes superpuestos** a la ordenación urbanística que concurren en el caso del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" y a los que hace referencia el **apartado 6** de la Norma Particular.

6.1.- Suelos contaminados: Se presupone la existencia de suelos contaminados en la ubicación de las dos gasolineras hoy inactivas (Los respectivos procedimientos de calificación de suelo están en marcha promovidos por los titulares de las correspondientes parcelas). Se trata de emplazamientos que gravitan, ambos, en el suelo reservado para el retrazado y mejora de la GI-636, y no en la zona de uso global residencial. Las determinaciones del Plan Especial no interferirán en la aplicación de la legislación sectorial que concurre en materia de suelos contaminados. Se señala además un área de suelo potencialmente contaminado en el extremo oeste del ámbito, que incluso incide en el último edificio de viviendas de la calle Darío de Regoyos: se interpreta que se trata de un error, puesto que el área grafiada gravita sobre suelos hoy destinados a huertas que no consta que nunca hayan soportado actividades potencialmente contaminantes.

6.2.- Carreteras: Este Plan Especial se ajusta por un lado a al nuevo trazado de la GI-636 y a la nueva solución de nudo en glorieta que contiene el Plan General de Irún y que en su momento mereció el visto bueno de la administración competente (Diputación Foral de Gipuzkoa). Por otro lado, la ordenación pormenorizada establecida respeta la legislación sectorial concurrente en materia de carreteras.

6.3.- Afecciones Acústicas: El Estudio de Impacto Acústico que acompaña a este Documento de Formulación, tiene en cuenta las afecciones acústicas que concurren así como la legislación sectorial aplicable. La ordenación pormenorizada establecida incluirá la normativa que obligue a que la edificación ordenada que se construya, adopte las medidas correctoras derivadas del referido estudio acústico.

6.4.- Dominio Público Marítimo Terrestre: El ámbito se encuentra enteramente fuera del dominio público marítimo terrestre (DPMT). Conforme se recoge en los planos E03 y E26.A1 del vigente Plan General, la línea de protección del DPMT incide en el vértice noroeste del ámbito, incluyendo dentro de la "zona de servidumbre de protección" una pequeña superficie del ámbito que gravita en su mayor parte sobre de la zona de uso global destinada al sistema general viario (GI-636). El uso previsto por este Plan Especial para esa zona, es el mismo que viene dándose en la actualidad, carretera provincial, disponiéndose además junto a la carretera, un espacio libre público en la modalidad de espacio peatonal ajardinado.

6-5.- Servidumbres aeronáuticas: Sin perjuicio del informe de la Dirección General de Aviación Civil al que debe someterse, el Plan Especial cumplirá la normativa sectorial y legislación aplicable sobre servidumbres aeronáuticas. Se prohíben las instalaciones de cualquier tipo susceptibles de generar riesgos para las aeronaves que operen en el Aeropuerto de San Sebastián. Por otra parte y como ya se ha explicado, las edificaciones y sus elementos de coronación, quedarán en general más de 20 metros por debajo de la cota señalada como máxima (+49) , y en un caso puntual (parcela R-6), más de 11 metros por debajo de dicha cota.

**6.7.- Zona de Marisma:** Una parte del ámbito, la franja norte del mismo que incluye la actual GI-636, queda dentro de la zona de Marisma como señala el plano E.24 del Plan General (Patrimonio Arqueológico). El proyecto de retrazado y mejora de la GI-636 que incidirá en su momento en dicho ámbito, deberá seguir el protocolo específico establecido para actuar en dicha zona. Esto no afecta al proyecto de urbanización general de la zona residencial. Por su parte, este Plan Especial no proyecta excavaciones ni movimientos de tierra que vayan a transformar ese suelo.

Además del guion seguido (apoyado en la Norma Particular del ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea”) para justificar el cumplimiento por parte de este Plan Especial de lo determinado en el PGOU de Irún, debe hacerse referencia a algunas de sus Normas Urbanísticas generales que inciden en aspectos aquí regulados:

- **Artículos 2.1.1 (Sistematización general de los usos urbanísticos) y 2.1.2 (Contenido de los usos urbanísticos):** El Plan Especial se ajustará a la sistematización de usos establecida en el PGOU sin alterar el contenido de los usos que regula: uso residencial (vivienda y residencia comunitaria), terciario (comercial hasta 3ª categoría), uso de equipamiento comunitario (deportivo en espacio libre acondicionado), uso de espacios libres (áreas peatonales) y uso de comunicaciones (circulación rodada y peatonal y aparcamiento)
- **Artículos 2.2.1 (Formulación del régimen de Calificación Global), 2.2.2 (Sistematización de la Calificación Global), 2.2.3 (Régimen general de edificación, uso y régimen jurídico aplicable a las zonas de uso global) y 2.2.4 (Vinculación y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Global):** El Plan Especial se ajustará a la sistematización y régimen de edificación, de uso y jurídico de las dos zonas de uso global delimitadas por el PGOU dentro del ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” (zona de uso global Residencial y Sistema General de Comunicaciones). Asimismo, mantendrá sin alterar la divisoria entre ambas zonas que define el PGOU, no utilizando la tolerancia establecida a este respecto en el artículo 2.2.4 de las N.N.U.U.
- **Artículos 2.3.1 (formulación del Régimen de Calificación Pormenorizada), 2.3.2 (Sistematización de la Calificación Pormenorizada), 2.3.3 (Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable a los tipos de zonas de uso pormenorizado establecidos), 2.3.4 (Vinculación normativa y tolerancia admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada):** Sin perjuicio de que en este Documento de Formulación no se especifica de forma expresa el tipo concreto de parcela residencial y de equipamiento que se delimitan, el Plan Especial se ajustará a la sistematización y régimen de edificación, de uso y dominio de las zonas de uso pormenorizado establecidas por el PGOU para los distintos tipos de parcelas de calificación pormenorizada que delimita dentro del ámbito “8.3.04 / Lastaola Postetxea” (Residencial colectiva en bloque RB o Residencial Colectiva en Parcela RP, Otros equipamientos EX, Espacios libres peatonales LL, Viario Urbano Estructurante VE y Viario Urbano Local VL). La calificación pormenorizada establecida se amparará en lo regulado al respeto en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco a la que se refiere expresamente el artículo 2.3.4 de las NN.UU. del PGOU.

- Artículos 3.1.1 (Terminología de conceptos), 3.1.2 (Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio), 3.1.3 (Criterios para la determinación del perfil de la edificación), 3.1.4 (Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura e fachada de las distintas plantas de los edificios), 3.1.5 (Condiciones de edificación aplicables con carácter general)3.1.6 (Excepciones en la aplicación de las Ordenanzas reguladoras), 3.1.7 (Limitación de la altura de los elementos sobre la cubierta en relación con las limitaciones de las Servidumbres Aeronáuticas): El Plan Especial asumirá como propias todas las definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas del Título Tercero de las N.N.U.U. del P.G.O.U. (Condiciones generales de edificación y uso de las parcelas edificables) que se contienen en su Capítulo 3.1 (Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas), sin establecer las excepciones señaladas en el artículo 3.1.6 ya que el Plan Especial no tendrá el "carácter de planeamiento especial de protección o rehabilitación", y sin perjuicio de las particularizaciones derivadas de la concreta ordenación pormenorizada que este Plan especial establece. Así, por ejemplo, las alturas en fachada de las plantas altas -a excepción de la planta de bajocubierta- serán superiores a 2,80 metros (3.1.5.2) y la pendiente máxima de cubierta ordenada no superará el 40% (3.1.5.3)
- Artículos 3.2.1 (Régimen general de implantación de los usos autorizados en parcelas de uso residencial), 3.2.2 (Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano en Parcelas Residenciales), 3.2.3 (Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta en Parcelas Residenciales de nuevas edificaciones), 3.2.5 (Condiciones de uso de las plantas altas en Parcelas Residenciales)3.2.6 (Condiciones de uso de los desvanes y bajo-cubiertas en Parcelas Residenciales), 3.2.7 (Condiciones de uso de los porches y áreas no edificables sobre rasante en Parcelas Residenciales): El Plan Especial se ajustará y asumirá como propias las condiciones generales de uso aplicables en las parcelas de uso residencial que establece el PGOU sin alterarlas. Así, por ejemplo, establecerá una dotación mínima de aparcamiento en las parcelas edificables que cumplirá el mínimo exigido tanto desde el Decreto 123 de estándares urbanísticos, desde el artículo 3.2.1.4 de las NNUU del PGOU<sup>16</sup>

16

La dotación de aparcamiento exigida desde el Decreto 123/2012 (que equivale 1,4 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>), es más exigente que la establecida en el artículo 3.2.1.4 de las Normas urbanísticas del PGOU de Irún para las parcelas de uso residencial (1 plaza por vivienda de menos de 110 m<sup>2</sup>), ya que el número de viviendas permitidas por el presente Plan Especial como máximo, produce viviendas siempre menores de 110 m<sup>2</sup>.

El artículo 3.2.1.4 de las NNUU del PGOU de Irún hace una referencia al artículo 3.8.2 de dichas NNUU que en realidad no existe (pasan del artículo 3.7.14 al artículo 4.1.1).

Por su parte, el artículo 3.6.2 que se refiere a la dotación de aparcamiento vinculadas a determinados usos terciarios, es aplicable en parcelas de uso no residencial, lo que no es el caso de este Plan Especial. Además, sus exigencias de espacios de carga y descarga resulta aplicable para casos en los que la superficie utilizada para usos terciarios sea superior a 1.500 m<sup>2</sup>, el triple de todo lo ordenado por este Plan especial, por lo que no es aplicable.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento establecida por el art. 3.6.2 para parcelas de uso no residencial, la condición general (1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>) sigue siendo menor que la exigida por el Decreto 123/2012 (1,4 plazas cada 100 m<sup>2</sup>). El artículo 2.1.2.2 de las NNUU del PGOU establece como de 3ª categoría aquellos usos terciarios que ocupen más de 250 m<sup>2</sup> y menos de 700 m<sup>2</sup>, por lo que podrían acogerse usos terciarios de esa categoría en la parcela R-2: para ellos, el Ayuntamiento podrá imponer condiciones específicas, lo que este Plan Especial contempla y respeta.

- Artículos 3.3.1 (Criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad), 3.3.2 (Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda), 3.3.3 (Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común), 3.3.5 (Condiciones de habitabilidad aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados. Usos comerciales y otros usos asimilados), 3.3.6 (Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje), 3.3.7 (Dotación de aparcamientos o garajes), 3.3.8 (Condiciones de funcionalidad en los locales destinados al uso de trasteros): El Plan Especial se ajustará, asumiendo las como propias, a las condiciones generales de habitabilidad aplicables en los edificios de uso residencial que establece el PGOU sin alterarlas, estableciendo determinaciones que permitan su cumplimiento íntegro. Así, por ejemplo, en los locales de planta baja podrá obtenerse una altura libre no menor de 2,80 metros (3.3.5.1), las rampas de acceso a garajes dibujadas de forma orientativa cumplen con las condiciones que les serán exigibles (3.3.6.C), y la dotación mínima de aparcamiento establecida en las parcelas edificables, acorde con lo regulado en el decreto 123 de estándares urbanísticos, cumplirá también la exigencia de dotación mínima establecida al respecto por el artículo 3.3.7 de las NNUU del PGOU
- Artículos 3.4.1 (Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones), 3.4.2 (tratamiento de cubiertas), 3.4.3 (Tratamiento de los muros medianeros), 3.4.4\*(Tratamiento de los tendederos), 3.4.5 (Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas), 3.4.6 (Rótulos y anuncios luminosos), 3.4.7 (Separaciones y cierres de fincas), 3.4.8 (Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante): El Plan Especial se ajustará, asumiéndolas como propias, a las condiciones generales de habitabilidad aplicables en los edificios de uso residencial que establece el PGOU sin alterarlas, estableciendo determinaciones que permiten su cumplimiento íntegro. Únicamente, haciendo uso de la capacidad normativa propia de todo plan especial en cuanto a las determinaciones que revisten rango de ordenación pormenorizada, se singularizarán algunas de las condiciones de tratamiento estético contenidas en el capítulo 3.4 de las NNUU del PGOU tales como el rango de materiales de cubierta inclinada permitidos (ampliando el previsto por el PGOU que se limita a teja cerámica y teja de hormigón), la proporción de macizo/hueco de las fachadas de planta baja (permitiendo fachadas enteramente acristaladas), o la posibilidad de edificar los espacios privados no edificados (prohibiendo totalmente esa posibilidad)
- Artículos 3.5.1 (Régimen general de dominio), 3.5.2 (Cesiones a dominio público), 3.5.3 (Condiciones relativas a la aplicación de las servidumbres de uso público), 3.5.4 (Colocación de elementos de servicio y señalización de fachadas), 3.5.5 (Servidumbres entre parcelas), 3.5.6 (Vinculaciones de propiedad obligatorias): La ordenación pormenorizada establecida por este Plan Especial se ajustará, asumiéndolas como propias, a las condiciones generales de dominio aplicables en los edificios de uso residencial que establece el PGOU en el capítulo 3.5 de las NNUU sin alterarlas, estableciendo determinaciones que permitan su cumplimiento íntegro.

- Artículos 3.6.1 (Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación), 3.6.2 (Condiciones generales de uso), 3.6.3 (Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados a otros usos autorizados. Usos comerciales y otros usos asimilados), 3.6.4 (Condiciones de diseño de aparcamientos en superficie) 3.6.5 (Equipamientos higiénico-sanitarios en edificios públicos), 3.6.6 (Vallas publicitarias, rótulos y anuncios luminosos): El Plan Especial se ajustará, asumiéndolas como propias, a las condiciones generales de edificación y uso aplicables en las parcelas de uso no residencial que establece el PGOU en el Capítulo 3.6 de las NNUU sin alterarlas, estableciendo determinaciones que permitan su cumplimiento íntegro. Esto afecta a las parcelas de viario (general y local), a las parcelas de espacios libres y a la parcela de equipamiento indeterminado E-1, ya que no se delimitan otro tipo de parcelas de uso "no residencial". En cuanto a los espacios de carga y descarga (3.6.2.2), no está prevista la implantación de los establecimientos comerciales de 4ª categoría ni de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie, para los que resultan obligatorios. Por otro lado, la norma particular de cada una de las parcelas edificables establecerá una dotación mínima de garajes, pudiendo el Ayuntamiento exigir una dotación mayor en el caso de que se implanten un uso comercial de 3ª categoría que lo haga necesario. (lo que solo puede afectar a la parcela R-2)
- El Plan Especial cumplirá y permitirá cumplir todas las condiciones de accesibilidad establecidas en la reglamentación sectorial concurrente, sin que resulte de aplicación lo establecido en el **Capítulo 3.7** de las NNUU del PGOU (Condiciones Generales de Accesibilidad en Edificaciones Residenciales) porque se refiere a la accesibilidad de viviendas existentes, no a la de las viviendas previstas en el planeamiento y aún pendientes de ser ejecutadas.

El Plan Especial proyectará tres parcelas edificables de uso residencial colectivo. Por su parte, las "Ordenanzas reguladoras de las zonas de uso pormenorizado" que se contiene en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del PGOU, referidas al uso residencial colectivo, son aplicables a zonas concretas del término municipal (que en ningún caso incluyen el ámbito de este Plan Especial), o bien a edificaciones existentes o a parcelas definidas al amparo de planeamiento pormenorizado aprobado previamente al PGOU. La concreta ordenación pormenorizada a establecer por el Plan Especial hace que la parcela R.1 pueda asimilarse, en algunos aspectos, a las parcelas residenciales colectivas en parcela RP (ya que cuentan con espacios no edificados sobre rasante y sótano común), en tanto que las parcelas proyectadas R.2 y R.3 pueden asimilarse en parte a las parcelas residenciales colectivas en bloque (RB, ya que carecen de espacios in- edificados). Sin embargo, se interpreta que no concurre la obligación de que las nuevas parcelas definidas encajen en una u otra de las concretas categorías de ordenación pormenorizada contempladas en dicho Título Cuarto, ya que el establecimiento de la ordenación pormenorizada es, precisamente, el cometido del Plan Especial. Por ello, carece de objeto justificar el cumplimiento de una u otra de las concretas ordenanzas reguladoras de las zonas de uso pormenorizado que ofrece el PGOU, siendo necesario, en cambio, establecer la ordenanza propia de cada una de las nuevas parcelas definidas con un grado de precisión equivalente, lo que se hará en las Normas Urbanísticas de este Plan Especial. Lo anterior puede predicarse igualmente de las parcelas de "otros equipamientos", de comunicaciones viarias y de espacios libres.

**I.08 ..... ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL A LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO JUNTO CON SU DESARROLLO REGLAMENTARIO, Y A LA LEY ESTATAL 7/2015 (TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA):**

El Plan Especial se adecuará a todas las determinaciones concurrentes de la vigente legislación urbanística de carácter general: Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco junto con su desarrollo reglamentario, y Ley estatal 7/2015 (Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Muchas de dichas determinaciones son cumplidas ya para el ámbito objeto del Plan Especial, por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún que lo delimita y que establece sus determinaciones de carácter estructural (Integración del desarrollo previsto para el ámbito en la estrategia general de la evolución urbana municipal, clasificación y calificación global del suelo con establecimiento del régimen global de usos admisibles, incidencia de los sistemas generales, estándares de vivienda protegida, fijación de la edificabilidad urbanística, aspectos esenciales de los sistemas locales, remisión del establecimiento de la ordenación pormenorizada a un plan especial, etc.) A su vez, el Plan Especial contendrá la totalidad de las determinaciones de la ordenación pormenorizada que establece el artículo 56 LSU /2/2006: definición de sistemas locales, delimitación de la correspondiente actuación integrada, categorización del suelo urbano como no consolidado, definición de las parcelas edificables como actuación aislada (en este caso, ninguna), establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, establecimiento de los coeficientes de ponderación, precisión de los elementos de las construcciones (alineaciones, rasantes, perfiles, alturas, vuelos, dotación de aparcamientos, etc.), identificación de las construcciones y edificaciones a declarar como fuera de ordenación, criterios para la posterior formulación de estudios de detalle (en este caso, ninguna obligatoria), etc. Muchas de estas determinaciones ya se contienen en el presente documento de formulación. Por su parte, el Plan Especial (una vez completado tras el resultado de la tramitación del documento de formulación), será un instrumento de ordenación urbanística que responderá al tipo de los planes especiales de ordenación urbana regulados en el artículo 70 LSU 2/2006, incorporando todas las determinaciones y documentación regladas inherentes a tal instrumento de ordenación urbanística.

El artículo 79 de la LSU 2/2006 ("Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable") establece en su punto 1 que "Reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado" (artículo 11 LSU 2/2006 / 3.b.2 y 3.b.1). Esta remisión al desarrollo reglamentario de la Ley para el suelo urbano no consolidado se concreta en el "Decreto 123/2012 de 3 de julio de, de estándares urbanísticos" que, en el punto 1 de 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") establece los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado, en las que el uso predominante sea el residencial. Concretamente establece cuatro tipos de estándares (zonas verdes y espacios libres, otras dotaciones públicas locales, aparcamientos privados, y vegetación).

Ahora bien, en coherencia con el propio título del artículo 6, en su punto 6.3 se aclara que "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 <sup>17</sup> respecto de la previamente materializada". Aunque en la Ficha Urbanística Particular del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" que contiene el PGOU se señala una "Edificabilidad materializada" de 2.964 m<sup>2</sup>, el estudio del estado actual revela que la edificabilidad materializada que subsiste solo representa 736 m<sup>2</sup> <sup>18</sup>. Por lo tanto, el incremento de edificabilidad respecto del que habrán de calcularse las dotaciones mínimas, será de 14.264 m<sup>2</sup> (15.000 m<sup>2</sup> ordenados, menos 736 m<sup>2</sup> materializados). Así, las reservas mínimas a definir por el Plan Especial, son las siguientes:

1. Zonas verdes y espacios libres: 15% de la superficie total del área excluidos los sistemas generales. La superficie total del área es 17.370 m<sup>2</sup>s, de la que 3.984 m<sup>2</sup>s se destinan a Sistema General Viario, restando 13.386 m<sup>2</sup>s que se destinan a Zona Residencial. El 15% de 13.386 m<sup>2</sup>s es **2.008 m<sup>2</sup>s**, lo que constituye la reserva mínima de zonas verdes y espacios libres; El Plan Especial destinará a espacios libres la superficie de **3.621 m<sup>2</sup>** en la forma de los espacios peatonales ajardinados definidos en las parcelas de calificación pormenorizada LL-1 (2.950 m<sup>2</sup>), LL-2 (409 m<sup>2</sup>) y LL-3 (262 m<sup>2</sup>); los espacios peatonales constituyen expresamente una de las modalidades de zonas verdes y espacios libres expresamente admitidos en el artículo 6.1.a) del Decreto 123/2012.
2. Otras dotaciones públicas locales: El estándar de reserva mínima es el 20% del incremento de edificabilidad urbanística ordenado, bien en parcela, bien en superficie edificada libre de costes de urbanización y edificación. Dado que el incremento de edificabilidad urbanística ordenado es de 14.264 m<sup>2</sup>t (15.000 m<sup>2</sup>t ordenados menos 736 m<sup>2</sup>t de edificabilidad previamente materializada), la reserva para otras dotaciones públicas debe alcanzar como mínimo **2.853 m<sup>2</sup>**. Siendo el Ayuntamiento el que debe decidir motivadamente entre las dos alternativas que admite el Decreto 123/2012, este Plan Especial propone las siguientes reservas:
  - Reservar la parcela E-1 de **2.158 m<sup>2</sup>s** en una posición central respecto del entorno residencial de Behobia (zona que actualmente viene utilizándose para usos públicos por la población local), y que el Ayuntamiento podrá destinar al tipo de dotación pública que estime conveniente. Se autoriza la construcción de un aparcamiento público en su subsuelo, disfrutando de una servidumbre de acceso rodado desde la parcela R-3, a cuyo efecto se establecerán las oportunas servidumbres (la rampa estará dentro de la parcela R-3).
  - Reservar la dotación de **230 m<sup>2</sup>t** de local edificado en la parcela R-3, al que se vinculará un porche cubierto de uso público de **210 m<sup>2</sup>t** de superficie mínima abierto a la parcela E-1: local y porche sustituyen a la edificación dotacional actualmente existente y que este Plan Especial declara fuera de ordenación.

<sup>17</sup> Art. 35.3 LSU 2/2006: "Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado"

<sup>18</sup> Art. 2 / D. 123/2002 "Conceptos": "Edificabilidad materializada" es la que habiendo sido construida con arreglo a la pertinente licencia no se encuentra en estado ruinoso, o aquellas respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición

En conjunto, dichas reservas suman 2.598 m<sup>2</sup>, debiendo interpretarse en el momento de la reparcelación cuáles de ellos son estrictamente computables como parte del estándar y cuáles no (porche, rampa, servidumbre de paso, etc.) y establecer qué cantidad debe trasladarse a otro ámbito para completar el estándar, como expresamente admite el PGOU, lo que constituirá la correspondiente carga del ámbito, debiendo procederse a su levantamiento. Desde este Plan Especial se sugiere que el pago de esa carga se sustancie como parte de la construcción del aparcamiento que se posibilita y que está dirigido a paliar un déficit de este tipo de dotación que percibe en el entorno.

3. Aparcamiento de vehículos: Conforme al Decreto 123/2012, debe establecerse una dotación de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial en parcelas de titularidad privada (equivalente a 1,4 plazas cada 100 m<sup>2</sup>). Por su parte, el artículo 6.2.b establece el mismo estándar cuando el uso es terciario. Por lo tanto, el mismo estándar debe aplicarse a la totalidad de la edificabilidad urbanística ordenada (15.000 m<sup>2</sup>), lo que produce una dotación mínima de 210 plazas de aparcamiento. El Plan Especial asigna un número mínimo de plazas de aparcamiento a cada una de las parcelas edificables, que en conjunto alcanza las 210 plazas reglamentariamente exigibles. Además, en cada parcela se cumplirá simultáneamente con la dotación de aparcamiento que exige el PGOU de Irún, estableciéndose de forma expresa que el Ayuntamiento de Irún podrá exigir una dotación mayor que la mínima establecida (1,4 plazas cada 100 m<sup>2</sup>) para autorizar la implantación de actividades terciarias de 3ª categoría en la parcela R-2, conforme a lo regulado desde el PGOU.
4. Vegetación: Debe plantarse o conservarse un árbol por cada nueva vivienda en suelo residencial (150 <sup>19</sup>) o por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción (otros 5 árboles por los 500 m<sup>2</sup> que se destinan al uso terciario). En total, 155 árboles (150+5)

Además, y conforme a lo establecido en el artículo 22.1 y 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", de ámbito estatal, el Plan Especial, como "Instrumento de ordenación urbanística" y como "instrumento de ordenación de una actuación de transformación urbanística", incluirá la documentación correspondiente a la evaluación ambiental a la que debe someterse (Documento Ambiental Estratégico para la E.A.E. simplificada que ya acompaña a este documento de formulación), y *"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 o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*. Dichos informes se materializarán como **DOCUMENTO VII** y **DOCUMENTO VIII** del Plan Especial

---

<sup>19</sup> El número máximo de viviendas establecido por este Plan Especial (150) se ajusta al tamaño promedio mínimo fijado para las parcelas del tipo RB (Residencial Colectiva en Bloque) en el artículo 4.3.2.2 de las NNUU del PGOU de Irún, que es de 85 m<sup>2</sup>, ya que en los 14.500 m<sup>2</sup> residenciales ordenados, podrían autorizarse hasta 170 viviendas

## **I.09 ..... INTEGRACIÓN DE LA ORDENACION EN EL ENTORNO URBANO**

La ordenación pormenorizada que propondrá el Plan Especial persigue la integración del nuevo paisaje urbano en su entorno, tal y como se establece en el tercer objetivo básico perseguido que ha sido enunciado en el apartado I.04 de esta Memoria<sup>20</sup>. Para ello, se han seguido los criterios anunciados en el referido apartado:

- Se han respetado los requerimientos espaciales del sistema general viario y se ha establecido, a tal efecto, la reserva de suelo necesaria, respetando las servidumbres inherentes a dicho sistema general viario, y se han coordinado los parámetros físicos que le afectan, tales como la altimetría, radios de encuentro viario, etc.
- Se ha resuelto la necesaria continuidad viaria, peatonal y edificatoria con los ámbitos colindantes, tanto con los consolidados (Darío de Regoyos), como con los ordenados pormenorizadamente (ámbito "8.3.05 / Mendipe"). A cada lado del eje transversal que une la nueva glorieta de la GI-636 con el eje sur Lastaola Postetxea/Darío de Regoyos, el Plan Especial atiende a las solicitudes de uno y otro ámbitos:
  - Al oeste, establece una ordenación de bloques que retoma el esquema de ordenación de Darío de Regoyos (reduciendo su escala y retirando su alineación), como transición hasta el bloque edificado de mayor escala (aunque idéntica coronación) de la parcela R-2, en el que se materializa el cambio de alineaciones dictado por el viario.
  - Al este, el nuevo bloque proyectado termina de recoger la edificación terciaria de una planta que se consolida en Mendipe, al tiempo que resuelve el acceso rodado de vehículos tanto a la parcela R-3 como al subsuelo edificable par aparcamiento de la parcela dotacional E-1. El nuevo edificio permitirá la continuidad de los itinerarios peatonales y aceras que provienen de Mendipe. Se propone una configuración singular del edificio a materializar en la parcela R-3 como frente del nuevo espacio dotacional y como hito que señale la nueva centralidad creada.
- El Plan Especial declara como fuera de ordenación toda la edificación preexistente que subsiste y cuya permanencia hubiera impedido cumplir con los criterios precedentes (continuidad y mejora de la GI-636, definición de parcelas edificables capaces de acoger el máximo posible de la edificabilidad urbanística ordenada por el Plan General, continuidad del viario y la red peatonal locales).

---

20

Como tercer objetivo, el Plan Especial perseguirá definir un entorno y un paisaje urbanos adecuados que respondan a los requerimientos funcionales inherentes al uso residencial al que de forma predominante se destina el ámbito, y que responda también a los requerimientos urbanísticos inherentes a su integración en la estructura urbana del territorio (reordenación y mejora de la GI-636, continuidad espacial, desarrollo de un programa residencial de vivienda protegida y libre, con generación de equipamiento público), en coherencia con la ordenación pormenorizada establecida para el colindante ámbito de Mendipe, dotando a la red viaria y peatonal, a los suelos destinados a dominio público y a las parcelas edificables, de las características y parámetros urbanísticos necesarios para la correcta respuesta a las solicitudes urbanísticas que concurren en cada caso

- El Plan Especial ubicará las dotaciones reglamentarias de forma que no solo den servicio al ámbito por él ordenado, sino para que sirvan, precisamente a la integración del mismo en su entorno:
  - Adoptará como espacios libres la modalidad de itinerarios peatonales, prolongando el paseo ajardinado que ya existe al norte de Darío de Regoyos con vistas al Bidasoa, para extenderlo hasta el nuevo espacio central..
  - Resolverá la parte de los "otros equipamientos" que es posible ordenar dentro del ámbito como una parcela que ocupa una posición central en el contexto de Behobia, que sustituye la preexistente pero con una mejor significación urbana, y que es susceptible de acoger los mismos usos que actualmente se vienen dando, así como otros nuevos. Además, para hacer innecesaria la edificación sobre rasante de dicha parcela, este Plan Especial establece la reserva de un local de 230 m<sup>2</sup>t (vinculado a un porche cubierto de 210 m<sup>2</sup>t) en la planta baja del edificio a construir en la colindante parcela R-3.
  - Dado que la dotación de aparcamiento es deficitaria hoy en día en Behobia, este Plan Especial, además de determinar la dotación reglamentaria en las parcelas edificables que define y obtener adicionalmente la dotación de aparcamiento en superficie que resulta posible, establece la posibilidad de construir un aparcamiento subterráneo en el subsuelo de la parcela central de "otros equipamientos" que ha delimitado, de forma que así pueda paliarse parte de ese déficit. Para posibilitar la materialización de dicho aparcamiento sin menoscabar la funcionalidad de la propia parcela, la accesibilidad rodada a us subsuelo se resolverá mediante la imposición de la correspondiente servidumbre de paso a la colindante parcela R-3: No solo se posibilita la implementación de una dotación que es deficitaria en el entorno, sino que se hace sin aumentar los accesos rodados a garaje necesarios.
- La ordenación pormenorizada a establecer por el Plan Especial, resolverá los riesgos de inundabilidad que se dan hasta que la autoridad competente adopte las medidas necesarias para paliar tales riesgos de en su origen (plan especial fluvial correspondiente), al tiempo que mantendrá la altimetría necesaria para el funcionamiento correcto del sistema general viario que trasciende el ámbito y su entorno inmediato.

Además de todo ello, el Plan Especial tendrá en consideración en la medida de lo posible y de lo conveniente para la coherencia de la imagen urbana resultante, la geometría y demás condiciones de la realidad artificial preexistente consolidada (edificación y Paseo norte de Darío de Regoyos) y de la ordenada de forma pormenorizada en el entorno inmediato (parcela RB-1 de Mendipe). El resultado de la ordenación pormenorizada que se propone será un paisaje urbano de buena calidad en sí mismo y correctamente integrado en su entorno inmediato, posibilitando la continuidad y mejora del sistema viario general y local que atraviesa el ámbito.

**I.10 ..... CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION**

CUADRO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (DATO NORMATIVO)											
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA		EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA									
		SOBRE RASANTE					BAJO RASANTE				
PARCEL A	SUPERFICIE	VPO	VL	COM.	EQUIP.	TOTAL EDIFICAB. URBANIS. S.R.	VPO	VL	COM.	EQUIP.	TOTAL EDIFICAB. URBANIS. B.R.
R-1	1.944	0	6.000	0		6.000		4.374			4.374
R-2	1.106	5.500	0	500		5.500	3.318		INC. EN VPO		3.318
R-3	675	3.000	0	0	230	3.000	2.025		INC. EN VPO		2.025
E-1	2.158	0	0	0		0				4.500	0
VE-1	3.984	0	0	0		0					0
VL-1	3.171	0	0	0		0					0
VL-2	238	0	0	0		0					0
VI-3	446	0	0	0		0					0
LL-1	2.950	0	0	0		0					0
LL-2	409	0	0	0		0					0
LL-3	262	0	0	0		0					0
TOTAL	17.343	8.500	6.000	500	-	15.000	5.343	4.374		-	9.717
PGOU		MIN: 8.225	MAX: 6.275	MAX: 3.050		MAX: 15.261					MAX 15.261

A LA PARCELAS E-1 y R-3 EL P.E.O.U. LES ASIGNA EDIFICABILIDAD FISICA PARA EQUIPAMIENTO BAJO Y SOBRE RASANTE RESPECTIVAMENTE, PERO ESA EDIFICABILIDAD NO CONSTITUYE EDIFICABILIDAD URBANSTICA

CUADRO DE CABIDA FÍSICA SOBRE RASANTE DE LAS PARCELAS EDIFICABLES (DATO INFORMATIVO)										
	PB	P1	P2	P3	P4	P5	CABIDA TOTAL SIN VUELOS NI BAJO-CUB.	VUELOS (1,2 M)	EDIFICABIL BAJO LA CUBIERTA (h ≥ 1,8)	CABIDA INCLUSO VUELOS Y BAJO-CUB.
R-1a	0	594	594	594	594	594	2.970	111	297	3.378
R-1b	0	594	594	594	594	594	2.970	111	297	3.378
R-2	1106 (*)	1052	1052	1052	1052	1052	6.366	375	494	7.235
R-3	200 (**)	675	675	675	675	675 (***)	3575	268	0	3.843
TOT.							15.276	1372	643	17.834 (+19%)

- (\*) De los 1.106 m2t edificables en planta baja, se podrán destinar a locales comerciales 500 m2; El resto se consumirá en la rampa de acceso a garajes (unos 250 m2t) y en portales y anejos de las viviendas
- (\*\*) De los 675 m2t edificables en planta baja, se reservan 200 m2t para portal y rampa, y los restantes se destinan a local de equipamiento (mínimo 230 m2t) y a porches cubiertos (mínimo 210 m2t).
- (\*\*) Los 675 m2 se repartirán realmente entre las plantas 5ª y 6ª

CUADRO DE NÚMERO DE VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO							
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA		VIVIENDAS		LOCALES	PLAZAS DE APARCAMIENTO (MÍNIMO)		
PARCELA	SUPERFICIE	VPO	LIBRES		VPO	LIBRES	LOCALES
R-1	1.944 M2	0	60	0	0	113	0
R-2	1.106 M2	60	0	500	60	0	7 (*)
R-3	675 M2	30	0	0	30	0	0
		90	60		90	113	7 (*)
	3.725 M2	150 VIVIENDAS		500 M2 DE LOCALES	210 PLAZAS DE APARCAMIENTO		

(\*) Las 7 plazas vinculadas a los 500 m2t de edificabilidad que pueden destinarse a usos no residenciales, supone una dotación de 1,4 plazas por cada 100 m2t. Puesto que en 500 m2t puede implantarse una actividad comercial de 3ª categoría (de superficie superior a 250 m2t e inferior a 700 m2t), el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de la misma a la vinculación de una dotación de aparcamiento mayor, si así lo juzga necesario.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIE PÚBLICA/PRIVADA			
SITUACIÓN PREVIA		PLAN ESPECIAL	
PARCELA	SUPERF	PARCELA	SUPERF
SUELO PRIVADO AYUNTAM. IRUN	3.799 m2	R-1	1.944 m2
SUELO PRIVADO IRUNVI	2.899 m2	R-2	1.106 m2
SUELO PRIVADO AYUNT&OTROS	661 m2	R-3	675 m2
SUELO PRIVADO OTROS	3.797 m2		
SUELO PRIVADO TOTAL EN LA SITUACION PREVIA	11.156 m2	SUELO PRIVADO TOTAL QUE DEFINE EL PLAN ESPECIAL (- 7.431)	3.725 m2
GI-636	2.494 m2	E-1	2.158m2
VIARIO LOCAL	3.693 m2	VE-1	3.984 m2
		VL-1	3.171 m2
		VL-2	238 m2
		VL-3	446 M2
		LL-1	2.950 m2
		LL-2	409 m2
		LL-3	262 m2
SUELO DE DOMINIO PUBLICO TOTALEN LA SITUACION PREVIA	6.187 m2	SUELO DE DOMINIO PUBLICO TOTAL QUE DEFINE EL PL ESPECIAL (+ 7.431)	13.618 m2

En Donostia-San Sebastián, Abril-2019 /Blas Urbizu, arquitecto redactor

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-  
POSTETXEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENAC. URB. DE IRUN (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN ABRIL 2019**

**ANEJO I ..... JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA  
PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS Y PROMOCION DE  
LA ACCESIBILIDAD (LEY 20/97 Y DECRETO DEL GOBIERNO VASCO 68/2000)**

## **ANEJO I ..... JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANIST. Y PROMOC DE LA ACCESIBILIDAD**

### **Ley 20/97, para la promoción de la accesibilidad:**

El presente apartado da cumplimiento a lo prevenido en el artículo 3.2 de la ley 20/97 sobre promoción de la accesibilidad por lo que se refiere a este Plan Especial, y de acuerdo con el nivel de detalle y el alcance de sus propias determinaciones. La accesibilidad a los espacios de uso público ordenados por el Plan (viales y aparcamiento) se resuelve en los términos que establece esta Ley y que se desarrollan en el Decreto 68/2000 cuyo cumplimiento se justifica a continuación. Ello dicho sin perjuicio de que sean los proyectos de urbanización de viales y espacios públicos, y los de edificación y urbanización complementaria de las parcelas edificables, los que lleven este cumplimiento al nivel de detalle adecuado a sus propias determinaciones. En relación con lo previsto en el artículo 7.2 de esta Ley, el proyecto de urbanización deberá definir al menos una plaza de aparcamiento público (de las aproximadamente veintidos previstas como aparcamiento público) adaptadas a usuarios minusválidos, lo que se establecerá, con carácter normativo, en las Normas Urbanísticas de este Plan Especial (artículo 10).

### **(Decreto del Gobierno Vasco 68/2000, de 23 de Marzo)**

El Decreto 68/2000 "*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*", se articula en cuatro anejos:

1. El Anejo I se refiere a los parámetros antropométricos, definiciones y conceptos, que han sido tenidos en cuenta para la redacción de las normas técnicas y que deben ser tenidos en cuenta en su aplicación e interpretación, pero su cumplimiento no es susceptible de ser justificado en el presente apartado.
2. El Anejo II contiene las "*Normas Técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano*", cuyo cumplimiento se justifica a continuación en este apartado, en relación con el grado de precisión y determinaciones propias de un Plan Especial, remitiendo al proyecto de urbanización para la justificación del cumplimiento de aquellas de sus normas que tienen que ver con el grado de precisión y determinaciones propias de éste último.
3. El Anejo III contiene las "*Condiciones Técnicas sobre accesibilidad en los edificios*", por lo que su cumplimiento deberá ser justificado, en todo caso, en aquellos edificios que se construyan en el ámbito del Plan y conforme a sus determinaciones, pero no en el presente apartado.
4. El Anejo IV se refiere a la "*Accesibilidad en la Comunicación*" y regula elementos de señalización, iluminación, etc... que no son objeto de este Plan Parcial y serán, en su caso, el proyecto o proyectos de urbanización los que, por lo tanto, deberán justificar su cumplimiento.

## **JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR PARTE DE ESTE PLAN ESPECIAL, DEL CONTENIDO DEL ANEJO II DEL DECRETO 68/2000 DE 11 DE ABRIL (NORMAS TÉCNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO)**

**Artículo 1:** Este Plan Especial ordena viales y espacios públicos que constituyen el objeto del Anejo II del Decreto 68/2000 *"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 2:** El presente Plan Especial se refiere al Ámbito "8.3.04/ Lastaola Postetxea" de los definidos en el Plan General de Irún, que recae dentro del ámbito de aplicación del Anejo II del Decreto 68/2000.

**Artículo 3:** No procede referirse a la justificación del apartado **3.1 (Definición)** ya que se limita a definir cuáles son los elementos de urbanización. En cuanto al apartado **3.2 (Itinerarios peatonales)** y por lo que se refiere a determinaciones propias de este Plan Especial, se dirá que todos los itinerarios peatonales que se han previsto dentro del ámbito podrán siempre tener 2m. de anchura mínima y se desarrollarán a cielo abierto, lo que permitirá siempre cumplir la exigencia de 2,2 m. de altura mínima establecida. Por lo que se refiere a las pendientes de los itinerarios peatonales, las rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada permiten que siempre se respeten pendientes no superiores al 6%, tanto en el paseo asociado a la avenida de Endarlatza, como en las aceras asociadas a la calle Lastaola Postetxea y su prolongación. Asimismo, resulta posible configurar itinerarios sin barreras en las franjas que unen transversalmente los referidos paseo y aceras longitudinales, y en las que se propone que ubiquen los accesos a los portales de los edificios de vivienda previstos. Asimismo, la conexión peatonal del ámbito objeto del proyecto con su entorno inmediato formado por la calle Darío de Regoyos, el ámbito de Mendipe y el casco de Behobia, se produce a nivel y sin barreras arquitectónicas mediante una acera de 2 m de anchura y un paseo de 4,5 m de anchura que une los dos primeros, y mediante pasos de cebra que unen sin barreras el paseo con el casco de Behobia. Este Plan Especial no incide en las pendientes que presenta Gazteluzahar Hiribidea.

Las determinaciones que contienen los puntos **3.3 (Pavimentos)**, **3.4 (Vados de vehículos)**, **3.5 (Pasos peatonales)**, **3.6 (Parques, jardines, plazas y espacios públicos)**, **3.7 (Escaleras)**, **3.8 (Rampas)**, **3.9 (Escaleras mecánicas, tapices rodantes y ascensores)** **3.10 (Pasamanos)**, **3.11 (Aparcamientos)** y **3.12 (Aseos públicos)** constituye materia propia de los proyectos de urbanización, debiendo contenerse en ellos la correspondiente justificación de su cumplimiento. Por su parte este Plan Especial, ha sugerido diversos vados, pasos peatonales, plazas de aparcamiento etc., que posibilitan el cumplimiento de la reglamentación concurrente y que, en cualquier caso, pueden ser redefinidos desde el proyecto de urbanización que se formule. En el correspondiente artículo de las Normas Urbanísticas, se recogerá la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos

**Artículo 4:** las determinaciones que se contienen en este artículo se refieren al mobiliario urbano y constituyen materia propia de los proyectos de urbanización, debiendo contenerse en ellos la correspondiente justificación de su cumplimiento. En el correspondiente **artículo** de las normas urbanísticas de este Plan Especial se establecerá la obligatoriedad de cumplir, por parte de los proyectos de urbanización que se formulen en desarrollo del mismo, cuantas determinaciones del Decreto 68/2000 y de sus Anejos resulten de aplicación. De lo anterior se desprende que este Plan Especial cumple la normativa de supresión de barreras arquitectónicas en los aspectos, y con el grado de detalle, que le son propios.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-  
POSTETXEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENAC. URB. DE IRUN (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN ABRIL 2019**

**ANEJO II ..... EXTRACTO DE LAS DETERMINACIONES RELEVANTES  
DEL PGOU DE IRUN RELATIVAS AL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-POSTETXEA"**

## ANEJO II ..... EXTRACTO DE LAS DETERMINACIONES RELEVANTES DEL PGOU DE IRUN RELATIVAS AL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-POSTETXEA"

El vigente PGOU de Irún 2015 es la Revisión del PGOU aprobado en 1.998 y cuyo Texto Refundido es de 1.999 (Previamente había estado en vigor el PGOU de 1.965) Los trabajos de Revisión se iniciaron en marzo de 2007. La revisión del Plan General de Irún en vigor cuando se formula el presente Plan Especial, fue aprobada definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de fecha 28 de Enero del año 2.015. El acuerdo fue publicado en los boletines oficiales nº 41 y nº 49 de 3 y 13 de marzo de 2018, respectivamente.

No hay referencias expresas al ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" en el acuerdo propiamente dicho. En la "Declaración expresa y comprensible para la población en general de la integración en el plan general de los aspectos ambientales", se contiene la siguiente referencia expresa al ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea":

*"En el documento para la aprobación definitiva, se ha incorporado en los ámbitos de nuevos desarrollos afectados por riesgo de inundabilidad (Urdanibia-Zubieta, Blaia y Lastaola Postetxea) la necesaria compatibilización de los usos que se ordenen en función del grado de inundabilidad, de acuerdo con los criterios establecidos por la Agencia Vasca del agua (URA)".*

A continuación se reproducen los extractos relevantes en relación con el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea" que se encuentran en la Memoria, en los Planos y en el Estudio de Viabilidad Económica-Financiera del Plan General. Asimismo, se reproduce íntegramente la Norma Particular correspondiente a dicho ámbito.

## ANEJO II.1: EXTRACTOS DE LA MEMORIA DEL DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITVA (WEB OFICIAL DEL AYUNTAMIENTO DE IRÚN)

### 1.- INTRODUCCION Y ANTECEDENTES

1.2.8 Principales modificaciones y correcciones (PAG.1-22): *"Se ha incorporado en los ámbitos de nuevos desarrollos afectados por riesgo de inundabilidad (Urdanibia-Zubieta, Blaia y Lastaola Postetxea) la necesaria compatibilización de los usos que se ordenen en función del grado de inundabilidad, de acuerdo con los criterios establecidos por la Agencia Vasca del agua (URA)*

### 3.- MEDIO FÍSICO Y MEDIOAMBIENTAL

3.1.2 Los principales condicionantes medioambientales (pag 71 de 349). :*"En cuanto a la delimitación de zonas inundables por el Gobierno Vasco, se incluyen como áreas inundables en la zona del núcleo urbano de Irún, los bordes del río Bidasoa y la regata Jaizubia así como las respectivas regatas afluentes"*

3.1.2 Los principales condicionantes medioambientales (pag. 72 de 349):*"Según el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos, las normas generales de protección son aplicables al río Bidasoa y afluentes en la franja de suelo de 100 metros de anchura situadas a ambos lados de los cursos de agua .... Además, la reciente modificación de este Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos ha incluido en su primer documento muchas zonas urbanas entre las afectadas por riesgos de inundabilidad según las distintas consideraciones de períodos anuales de retorno. Este primer documento, que se basa en una cartografía no actualizada que no contempla la existencia de algunas de las grandes redes y obras de infraestructura realizadas (variante, canalizaciones del Dunboa y de Artía) resulta desde la perspectiva del Plan General difícilmente compatible con la realidad al identificar como inundables la totalidad del barrio de Behobia y ZAISA, las zonas también consolidadas de Fosforera, Palmera, Iparralde Gal, Zubimusu, la Ikastola, etc., es decir una gran cantidad de barrios construidos y habitados, no aportando por el momento alternativas ni soluciones viables a esta problemática.*

3.1.2 Los principales condicionantes medioambientales (pag.72 de 349):*El Plan Territorial Sectorial de Ordenación del Litoral establece la ordenación de la franja de los 500 m. a partir del límite interior de la ribera del mar y márgenes de los ríos hasta una cota de 5 m. sobre el nivel del mar, pero en Irún la mayor parte de este territorio es ya suelo urbano o está regulado por Plan Especial.*

#### 4.- MARCO Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

4.2.1 El reforzamiento del papel de Irún como ciudad integrada territorialmente (pag. 99 de 349): Al citar las actuaciones tendentes a integrar estructuralmente Irún en el corredor Baiona-Donostia, cita *"la mejora del barrio de Behobia y de los accesos a través del mismo"*.

4.3.2. Los Objetivos y el Modelo de Ordenación Territorial (pag 104 de 349). : Se refiere este apartado a que los principales objetivos de ordenación territorial considerados en el Plan Territorial Parcial del Área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa, no presentan "grandes diferencias de planteamiento" con lo previsto en el Plan General de Irún; entre ellos cita *"7.- Red de Carreteras. Progresiva separación de los tránsitos de paso de los tráficos internos. Estrategia de creación de variantes exteriores para la futura canalización periférica de los tráficos de travesía. Reutilización de la red básica actual como canales de distribución urbana primaria."*

4.3.8 Los corredores fluviales (pag. 113-114 de 349): EL PTP Donostialdea-Bidasoa, en cuanto a la "Zonificación básica para la ordenación territorial general del medio físico" del área funcional, establece cuatro categorías de grandes unidades espaciales. La más próxima de todas ellas al ámbito Lastaola Postexea, es la llamada "Corredores Fluviales". Tras rebatir que el parque de Osinbiribil deba reordenarse mediante un plan especial de ordenación fluvial integral, porque ya tiene su propio plan especial en vigor, afirma que *"En el resto de zonas recogidas en el PTP dentro de este ámbito de corredor fluvial no aparecen en principio otras contradicciones con lo previsto por el Plan General."*

4.3.10 El Modelo de Movilidad y las redes de transporte y comunicaciones (pag. 116 de 349 ): *"los itinerarios peatonales y ciclistas recogidos en Irun(por el PTP): sobre la N-1, sobre la Av. Letxumorro, Paseo de Colón, Av. Elizatxo, Canal Dumboa y todo el frente de ribera del Bidasoa, son en gran parte coincidentes o muy similares con lo ya previsto desde el Plan General de Irún, de acuerdo con las detalladas propuestas del Plan de Movilidad Urbana Sostenible y las adoptadas por el propio Plan."*

4.3.12 Las propuestas del Modelo Viario del PTP a corto plazo (pag. 118 de 349): *"En lo que respecta al resto de la antigua N-1 hasta llegar a Behobia, el PTP propone su transformación en vía urbana interna. Ahora bien, este planteamiento no se hace en concordancia con la ampliación de la capacidad de la A – 8, sino con la previsión complementaria de acometer en el futuro la prolongación del 2º Cinturón hasta la frontera, cinturón cuya necesidad se cuestiona radicalmente más adelante, no viendo la relación que ambas cuestiones pudieran tener entre sí .... Además es obligado recordar que la Diputación de Guipúzcoa ya ha considerado la innecesariedad de continuar el desdoblamiento en el tramo Osinbiribil-Behobia ....."*

4.3.14 el Modelo Viario del PTP a largo plazo y la prolongación del 2º cinturón (pag. 121 de 349): En este apartado se hace una referencia la posibilidad de prohibir vehículos pesados por la antigua variante, hoy GI-636

4.3.18 Las Propuestas en relación al Ciclo Integral del Agua (pag. 124 de 349) El PTP establece con carácter vinculante la adopción de medidas de carácter preventivo que deben adoptarse a través de los correspondientes planes especiales de ordenación fluvial integrada. en Irún se señalan dos corredores, uno de ellos es el del río Bidasoa, *"desde Lastaola y la zona de Behobia hasta Urdanibia"*.

## 5.- ESTRUCTURA URBANA Y GESTIÓN DEL SUELO

5.1.4 Primer Objetivo: reordenación del espacio viario para favorecer la movilidad urbana (pag. 155 y 156 de 149), Tras referirse al necesario rediseño de diversos elementos de la actual red viaria, añade: *"Entre esos elementos era necesario contemplar el adecuado tratamiento de la hasta ahora denominada Variante Norte de la N-1, habiéndose propuesto un cambio sustancial de consideración de esta arteria, que independientemente de su nueva denominación, pasará a cumplir claramente un papel más vinculado a la estructura comarcal y local de la red viaria"*. Luego se refiere a la Ronda Sur y a la Variante Sur de la N-1 *"mediante un ensanchamiento de la actual A-8, viario que deberá conectar con la actual GI-636, anteriormente N-1, en la zona del nudo de Ventas y en Behobia con la carretera de Navarra ..... "y creando una nueva comunicación con la zona de Behobia que permitirá distribuir mejor el tráfico en dirección al este de la ciudad"*

5.1.10 Cuantificación general de la propuesta del Plan (pags. 164 y 166 de 349): en el cuadro de "Ámbitos s/PGOU 1999 actualizado, que no se han desarrollado y ámbitos creados de nuevo por la revisión", se incluye el 8.3.04 / Lastaola Postetxea al que se le adscribe un uso global principal residencial y una superficie bruta de 17.327,04 m<sup>2</sup> de suelo. Estos mismos datos se incluyen en el cuadro resumen de todos los ámbitos que ya estaban definidos por el PGOU de 1.999 y los nuevos.

## 6.- REDES DE COMUNICACIÓN

6.1.2 Problemáticas de la red viaria principal de Irún (pag. 190 de 349): *"Reconocimiento de la insuficiencia de capacidad del anterior tramo de la N-1 en el tramo entre Osinbiribil y Behobia para absorber el futuro incremento de tráfico de paso y comarcal ..... También la relación de este vial con el núcleo de Behobia, su enlace con la N-121 hacia Navarra y con la N-10 de la red francesa hacia Bayonne, exigen un reajuste que permita mejorar el tráfico de vehículos compatibilizándolo con el uso urbano y peatonal del suelo circundante y prohibiendo el paso de vehículos pesados ajenos a la ciudad"*

6.1.3 Planteamiento general de las propuestas (pag. 193 de 349): *"se ha tenido en cuenta también que en la zona Norte y este de la ciudad, la hasta ahora denominada Variante Norte de la N-1, discurre atravesando literalmente el suelo urbano consolidado, y por ello está cumpliendo igualmente una función de Vía de ronda que permite accesos a los diversos barrios que se van sucediendo a su paso. Parece claro que hay que contemplar la función que tiene esta vía de servicio perimetral al tráfico urbano y cómo se complementa con la prevista ronda Sur"*.

6.1.4 Advertencia sobre el grado de definición de las propuestas (pg. 193 y 194 de 349): *"No obstante todos estos planteamientos del Plan General, hay que hacer la advertencia, recogida en el informe de la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral Gipuzkoa, en cuanto que la descripción y soluciones de viario general dibujadas en el Plan General en aquellos casos en los que todavía no hay proyectos cerrados, y que requieren una especial coordinación porque involucran a administraciones y organismos distintos, las mismas deben entenderse como propuestas de soluciones que están pendientes de ratificar a medida que los distintos proyectos de desarrollo se vayan redactando"* *"Finalmente, y en relación a las asignaciones económicas recogidas en la Memoria de Viabilidad económico-financiera para estas actuaciones, se señala que en aquellas que son fundamentalmente mejoras de urbanización de los bordes de la GI-636, la parte que la Diputación Foral asumirá en su momento corresponderá exclusivamente a la que esté vinculada a mejoras de seguridad o funcionalidad de su red, debiendo el resto ser asumido por las distintas unidades de Actuación o el propio Ayuntamiento"*

6.1.6.- Variante N-1 como GI-636: nueva consideración de ese vial (pags. 196 y 197 de 349) : *Finalmente, hay que señalar que todo el tramo que en el término municipal de Irún discurre desde el Alto de Gaintzurizketa hasta Behobia, ha dejado de ser considerado como perteneciente a la N-1 y ha pasado a formar parte de la red provincial, con la denominación GI-636, habiéndose establecido la prohibición de circulación de vehículos pesados en los tramos de Osinbiribil y Behobia ... Por estas razones, y ante los resultados del debate que se produjo con motivo de la presentación de varias alternativas durante el Avance de planeamiento, el Plan optó por mantener el carácter actual del viario en el tramo Osinbiribil-Behobia, con una sección de un carril por sentido, accesos locales y una reserva en plano para este Sistema general que permitiría en el futuro desarrollar un diseño distinto para este tramo de vía, con una sección que permita acondicionar mejor la zona peatonal de la ribera, y favorezca su progresiva incorporación como vial de tipo urbano .... Finalmente, en cuanto al paso de la variante por el barrio de Behobia, tras desestimarse las diversas alternativas que se habían presentado en la fase del Avance para desarrollar la duplicación de carriles en esta zona, se optó por mantener el actual perfil de un solo carril por sentido, habiéndose mejorado no obstante el trazado y habiendo previsto una reserva de suelo en la que se podrán contemplar diversas actuaciones como el ensanchamiento e inserción de aceras, una posible mediana central, el carril bici, aparcamientos, tratamiento de arbolado, etc., de forma que también en este sector se favorezca el carácter urbano de este viario y se reduzca la separación entre las zonas residenciales y comerciales a ambos lados del mismo"*

6.1.11 Especial consideración de los niveles sonoros de la A-8, N-638 y GI-636 (pag. 201 de 349) *"Se consideran específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 sobre la A-8, N-1, N-638 y la aplicación el real decreto en cuanto a curvas isófonas. Para ello se incorpora la obligación de tener en cuenta las medidas correctoras pertinentes en las Fichas técnicas de los ámbitos a los que afectan, teniendo en cuenta los estudios de amplitud de las curvas que se lleven a cabo a estos efectos"*

6.4.1 Movilidad Urbana Sostenible. Antecedentes: el Plan General y el PMUS (pag. 212 de 349): *"la Normativa del Plan no contempla una normativa específica de urbanización del viario, que debería desarrollarse como una Ordenanza independiente, y en ese sentido sólo algunas de las recomendaciones del PMUS deben traspasarse a la normativa general"*

6.4.3 Los aspectos del PMUS que inciden directamente en el Plan General (pag. 215 de 349): *"la prohibición o restricción del paso de vehículos pesados por la GI-636 y la mejora del diseño de la llamada variante"*

6.4.4 Modo en que se recogen las recomendaciones del PMUS (pag. 218 de 349) : *"En cuanto a las medidas tendentes a reorientar los tráficos viarios, en las que se propone la canalización del tráfico de paso con la creación de un viario que sirva como distribuidor sur y la prohibición o restricción del paso de vehículos pesados por la N-1 así como la mejora del diseño de la llamada variante ..."*

## 7.- USOS RESIDENCIALES Y VIVIENDA

7.3.3.- propuestas de nuevo suelo residencial en las zonas Este y Sureste (pag. 234 de 349): *"En el barrio de Behobia se plantea un ámbito de remodelación coincidente con el denominado Lastaola Postetxea en la zona situada a lo largo de la calle del mismo nombre. Se prevé un trazado viario que mejora el previsto por el planeamiento de desarrollo ya en tramitación, reordenando y ajustando la edificabilidad del ámbito y ayudando a generar una nueva zona residencial mejor conectada con el núcleo de Behobia y con el entorno de Gazteluberri localizado al Sur de la actuación. En parte relacionada con esta actuación está también la del nuevo ámbito propuesto de Pausu, que prevé la remodelación de la zona comercial de Behobia, cuyos accesos y ordenación pueden modificarse y adaptarse a un trazado rectificado de la calzada. Con esta intervención se mejorará la funcionalidad de la dotación comercial así como la relación con el espacio en torno a la Iglesia y al borde del Bidasoa"*

7.5 Cuantificación de la propuesta residencial y del incremento de nuevas viviendas (pag. 250 de 349): En el cuadro titulado: *"Resto ámbitos con usos residenciales propuestos por el Plan. Superficies de suelo y superficies construibles"*, se consignan los siguientes parámetros para el ámbito 8.3.04 7 Lastaola Postetxea:

- Superficie del ámbito: 17.327 m<sup>2</sup>
- Total edificabilidad residencial m<sup>2</sup>t: 15.261 m<sup>2</sup>t
- Total edificabilidad que es incremento del techo residencial m<sup>2</sup>t: 9.247 m<sup>2</sup>t
- % Porcentaje de VPO respecto incremento de techo residencial: 66,22%
- % Porcentaje de VTME-1,7 respecto incremento de techo residencial: 3,19%
- 5 Porcentaje VL respecto incremento de techo residencial: 30,59%
- Total estimado de incremento del nº de viviendas: 108

7.7 Las viviendas en régimen de protección y los estándares aplicables / 7.7.3.- Cumplimiento de estándares de viviendas protegidas y alojamientos dotacionales. (pag. 264,266 y 267 de 349) *" Hay que señalar que en el caso de algún ámbito de los considerados como propuestos pero que se incorporaban desde el anterior PGOU de 1999, como es el del ámbito 8.3.04 Lastaola – Postetxea, se ha mantenido la dotación de vivienda pública en unos porcentajes superiores a los señalados por la Ley 2/2006, pues se han mantenido los que preveía para el mismo el anterior Plan General, que eran mayores"*. En las Tabla de cuantificación de estándares dotaciones de vivienda de protección pública de la página 266 se consignan los siguientes datos para Lastaola-Postetxea:

- Superficie de suelo urbano residencial: 13.498 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 15.261 m<sup>2</sup>t
- Incremento de edificabilidad: 1.477 m<sup>2</sup>t
- Viviendas libres (del incremento): 886 m<sup>2</sup>t
- Viviendas VPO (del incremento): 295 m<sup>2</sup>t
- Viviendas tasadas (del incremento): 295 m<sup>2</sup>t
- Total viviendas protegidas (del incremento): 590 m<sup>2</sup>t
- Total del incremento de edificabilidad (886+295+296) = 1.477 m<sup>2</sup>t
- Estándar mínimo VPO: 295 m<sup>2</sup>t
- Estándar mínimo VP tasada: 295 m<sup>2</sup>t

En la Tabla de cuantificación de estándares dotacionales de alojamientos dotacionales de la página 267 se consignan los siguientes datos para Lastaola-Postetxea:

- Superficie de suelo urbano residencial: 13.498 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 15.261 m<sup>2</sup>t
- Incremento de edificabilidad residencial: 9.247
- Estándares mínimos (de alojamientos dotacionales): 139 m<sup>2</sup>t
- Situación: Larzabal

## 8. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

8.5 Principales propuestas de nuevo suelo para actividades económicas (pag. 286 de 349): *"Finalmente es importante reseñar la propuesta de remodelación de la zona terciara comercial e Behobia, que se reubicará en la misma zona, en el ámbito denominado Pausu, mejorando notablemente la disposición y calidad del aprovechamiento así como la accesibilidad a esta zona"*

8.6 Cuantificación de la propuesta de usos productivos y terciarios (pag. 289 de 349): En la Tabla de "Actividades económicas y usos terciarios. Nuevos usos terciarios autorizados como usos complementarios en ámbitos en ejecución o propuestos", se consignan los siguientes datos para el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea":

- Edificabilidad máxima (usos terciarios autorizados): 3.052 m<sup>2</sup> construidos

## 9. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

9.1 Los Espacios Libres Públicos (pag. 297 de 349): *"En lo que se refiere a los Sistemas Locales, ya sea de equipamientos colectivos públicos como de Espacios libres, la misma legislación (LSU 2/2006) en el art. 79, impone unos estándares más detallados que son de obligado cumplimiento a la hora de realizar los planeamientos de desarrollo: Planes especiales y Parciales. Por ello, aunque el Plan General puede señalar la localización de algunas de estas dotaciones, pero (sic) no está obligado a señalar ni precisar las que surjan como cesiones obligatorias de los planes de desarrollo que se realizarán con posterioridad."*

## 10. REDES DE INFRAESTRUCTURA:

No hay referencias específicas al ámbito 8.3.04 Lastaola Postetxea. ni en cuanto a la red de distribución de agua, ni a la de saneamiento, ni a la de electricidad, ni a la de gas, ni a la de Euskaltel ni a la de telefonía.

## ANEJO II.2: DOCUMENTO D "MEMORIA ECONÓMICA" DEL PGOU DE IRUN:

### 2.- ACTUACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL PREVISTAS POR EL PLAN

2.2.1 La Red Viaria Estructurante de Alta Capacidad (pags. 19 y 20 de 87): *"Están .. incluidas en este primer paquete de Red Viaria Estructurante de Alta Capacidad ... las adecuaciones,... y ajustes que aún es preciso realizar sobre la antigua variante, hoy denominada GI-636, en su recorrido entre Zubimusu y Behobia, pasando por Osinbiribil ... la mayor parte de las intervenciones se corresponden con la asignación a la Diputación de Gipuzkoa"*

Tabla "Actuaciones de carácter estructural que se recogen en el Plan General (1)" (pag. 26 de 87) Se consigna la actuación "A-12 / Adecuación trazado GI-636 Pausu-Postetxea", con un coste estimado de 750.750 € que se atribuye a Diputación al 100% y se sitúa temporalmente antes en el periodo 2014-2018.

Tabla "Actuaciones de carácter estructural que se recogen en el Plan General (2)" (pag. 27 de 87) Se consigna la actuación "M-1/ nuevo carril-bici / bidegorri zonas urbanas". con un coste estimado de 1.673.100 € que se atribuye al 100% al Ayuntamiento, invirtiéndose 0,33 M€ en el periodo 2014-2018, 0,33 M€ en el periodo 2018-2022, y 1M€ en el periodo 2022-2030.

### 3.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

3.1.6 Criterios específicos de aplicación y actualización de los coeficientes de ponderación (pag. 46 de 87): *"para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada, los coeficientes de ponderación ahora establecidos constituirán el marco general de referencia, si bien, aquellos documentos podrán proceder a su reajuste y/o actualización, aplicando los mismos criterios metodológicos. En estos supuestos se entenderá de aplicación la previsión legal en relación al posterior reajuste o actualización de dichos coeficientes en el contexto de los expedientes que resulte necesario promover para su ejecución"*

3.2 Coeficientes de ponderación de usos y tipologías en función del uso característico (pag. 47 de 87) :

- VPO: 1,00 / Aparcamiento: VPO0,41
- VTM: 2,11 / Aparcamiento VTM: 0,41
- VL (tipo RB, residencial en bloque): 3,46 / Aparcamiento VL 0,45
- Planta Baja (uso comercial): 1,37

#### 4.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PROPUESTOS

4.3 Análisis previo de la viabilidad económica de los nuevos ámbitos de desarrollo (pag. 59 de 87). En la Tabla "Viabilidad de los nuevos ámbitos de planeamiento don aprovechamiento lucrativo propuestos por el Plan General de Irún en suelo urbano y urbanizable sectorizado", se consignan los siguientes datos para el ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea":

- Superficie total del ámbito: 17.327 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta del ámbito: 13.499 m<sup>2</sup>s
- Superficie de S.G. vinculado al ámbito: 3.829 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de aprovechamiento del ámbito: 1,131 (15.261 m<sup>2</sup>t:13.499 m<sup>2</sup>s)
- Edificabilidad urbanística sobre rasante: 15.261 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad urbanística bajo rasante: 9.157 m<sup>2</sup>t<sup>21</sup>
- Total valor en venta: 34.898 M€
- Coste de la edificación: 16.684 M€
- Gastos totales suelo urbanizado: 6.047 M€
- Gastos de edificación más urbanización: 28.470 M€
- Repercusión suelo urbanizado sobre m<sup>2</sup>t s.r.: 396 €/m<sup>2</sup>t (6.047:15.261)
- Beneficio: saldo ventas menos costes: 6.428 M€ (34.898 - 28.470)
- Beneficio en % del precio de venta: 18,42% (6.428 : 34.898)

#### 5.- ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN

En este apartado, no hay referencia específica alguna al ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea"

---

21

Se trata de un error, ya que parece calcular la edificabilidad correspondiente a tres plantas de sótano y, sin embargo, en la Ficha del ámbito "8.3.04 / Lastaola Postetxea", se determina una edificabilidad bajo rasante igual al 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, 15.261 m<sup>2</sup>t)

## ANEJO II.3: NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO "8.304/ LASTAOLA POSTETXEA" DEL PGOU DE IRUN:

AMBITOS DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS 186

**AMBITO: LASTAOLA POSTETXEA**

**8.3.04**

### DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

#### 1.- DESCRIPCION

Este ámbito se localiza en la zona situada a lo largo del viario Lastaola Postetxea en el barrio de Behobia. El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea como una modificación de las determinaciones previstas para este entorno en el Plan General de 1999, y ello motivado por el nuevo trazado viario previsto para la variante norte. Esta circunstancia es la que ha obligado al ajuste de la edificabilidad establecida para el ámbito, aunque manteniendo básicamente la propuesta de usos ya prevista.

El desarrollo urbanístico consiste en la realización de una nueva ordenación residencial con tipología de bloques de altura moderada.

#### 2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- El primer objetivo de esta actuación es permitir la 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 Behobia.
- Es igualmente objetivo de esta actuación generar un frente de calle homogéneo considerando su regularización y formalizando una mayor continuidad espacial y de recorridos entre esta zona y el resto del barrio y borde del río, de forma a mitigar al máximo la actual barrera debida a la GI-636.
- Se contempla la reordenación de un área urbana degradada y con edificaciones obsoletas, mediante un programa residencial. Se prevé igualmente la localización de un equipamiento público que resuelva el déficit existente en el entorno residencial de Behobia.

#### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

##### - CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano ..... superficie : 17.327,04 m<sup>2</sup>s

- **CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 13.498,53 m<sup>2</sup>s
    - Edificabilidad Urbanística:
      - Sobre rasante ..... 15.261,00 m<sup>2</sup>t
      - Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante
    - Régimen de Uso:  
En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
    - Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
      - Vivienda protegida (VPO) (Porcentaje mínimo) ..... 75 %  
Con el objeto de mantener el estándar referido a la vivienda protegida ya definido para este ámbito en el Plan General de 1999, este porcentaje se deberá aplicar sobre la edificabilidad residencial ya definida en el referido Planeamiento General.  
  
Edificabilidad residencial establecida PG 1999 .....7.770 m<sup>2</sup>t
      - Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo)..... 40 %  
Este porcentaje se deberá aplicar sobre el incremento de la edificabilidad residencial definida en el presente Plan General respecto a la anteriormente atribuida por el Plan General de 1999 y se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.  
  
Edificabilidad urbanística máxima..... 15.261 m<sup>2</sup>t  
Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 3.050 m<sup>2</sup>t  
Edificabilidad materializada: .....2.964 m<sup>2</sup>t  
  
Edificabilidad residencial establecida nuevo PG..... 9.247 m<sup>2</sup>t  
Edificabilidad residencial establecida PG 1999 .....7.770 m<sup>2</sup>t  
  
Incremento de Edificabilidad de uso residencial .....1.477 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 138,70 m<sup>2</sup>s (respecto a la edificabilidad residencial establecida por el nuevo PG de 9.247 m<sup>2</sup>t) Se contempla la localización de la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".
- 
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 3.828,51 m<sup>2</sup>s

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION 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.

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana. El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

El Sistema General Viario considerado en el presente ámbito se define a los efectos de su obtención, ejecución y asunción de costes, y todo ello en correspondencia con lo establecido en el documento D – Memoria de Viabilidad Económico-Financiera y de Sostenibilidad Económica que forma parte de este Plan General.

#### 4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito. A este respecto, este planeamiento pormenorizado, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá localizar en el interior del ámbito la reserva definida para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales.

Respecto de la reserva a definir para otras dotaciones públicas locales, estimada en 2.066,00 m<sup>2</sup>s, se considera la posibilidad de que sea localizada en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe", pero siempre se deberá considerar la localización de al menos 1.000 m<sup>2</sup>s en el interior del ámbito. Asimismo, se remite al correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana la definición concreta de la alternativa de entrega para este tipo de dotación.

##### - OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".

Será necesario integrar la solución de la ordenación de este ámbito con la nueva solución de diseño que se adopte para la remodelación de la GI-636.

Se deberán desarrollar con el máximo detalle los elementos de articulación de la relación con el núcleo histórico del barrio de Behobia.

Se define una ordenación residencial 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 altas en la zona central a ambos lados de la rotonda.

Será necesario conectar con las redes de servicios de la zona.

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

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

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

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

#### 5.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION

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 ORDENACION URBANISTICA

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:

- **Suelos contaminados:**

Será de aplicación lo establecido en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, con el objeto de posibilitar la recuperación y saneamiento de los suelos potencialmente contaminados. En consonancia con lo establecido, los citados suelos incluidos en el presente ámbito serán objeto entre otros extremos, del correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

- **Legislación en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Por su colindancia con la carretera 636, viario competencia de la Diputación Foral, se estará a lo que establece dicha institución foral.

- **Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER) definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, 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.

**- Dominio público marítimo terrestre y zonas de protección del mismo:**

Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de protección. Los usos que se planteen en la zona de la servidumbre de protección deberán cumplir con lo que disponen los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, aspecto que deberá tenerse en consideración. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.

El desarrollo pormenorizado y los proyectos de desarrollo deberán tener en cuenta esta circunstancia para compatibilizarla con los criterios de uso del suelo en función de su inundabilidad.

**- 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.

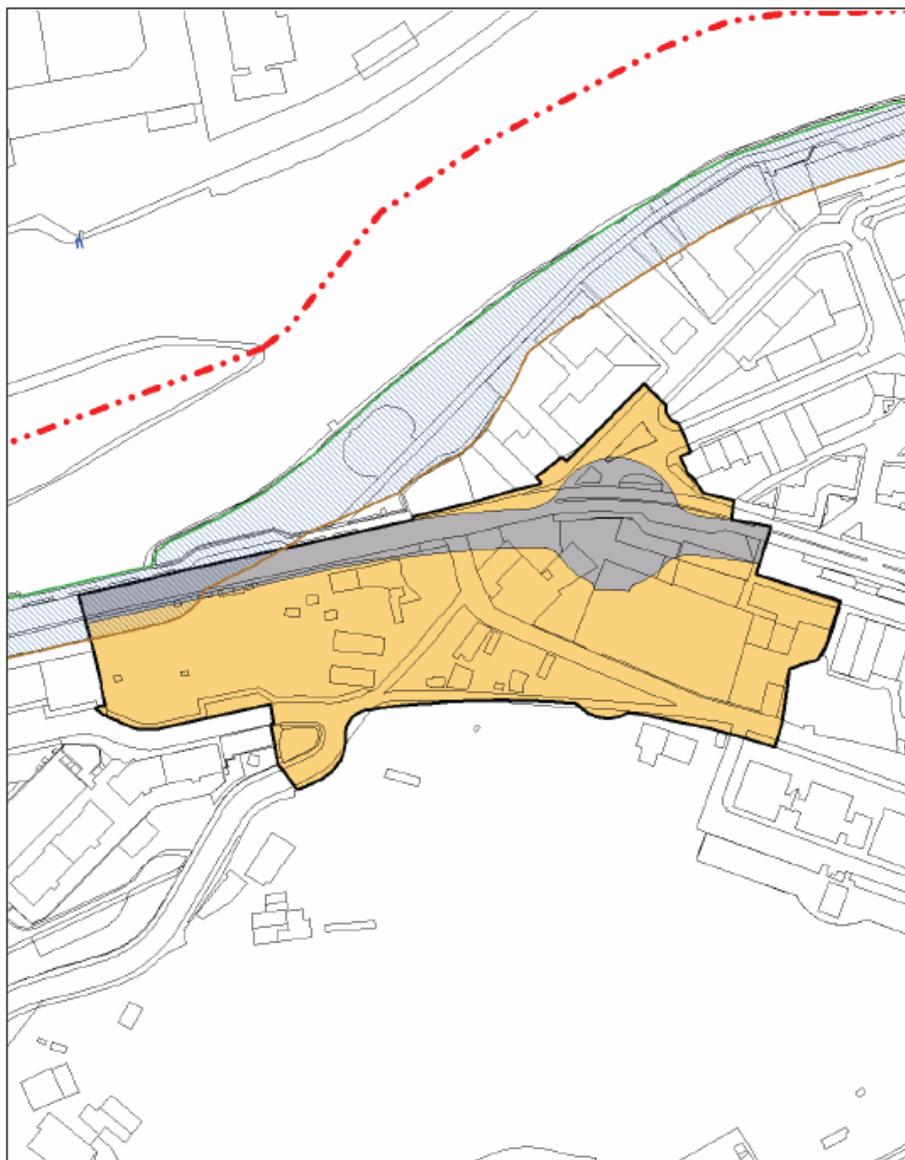
El presente ámbito queda incluido en una pequeña parte en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

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.

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

**ÁMBITO: LASTAOLA POSTETXEA**

**8.3.04**



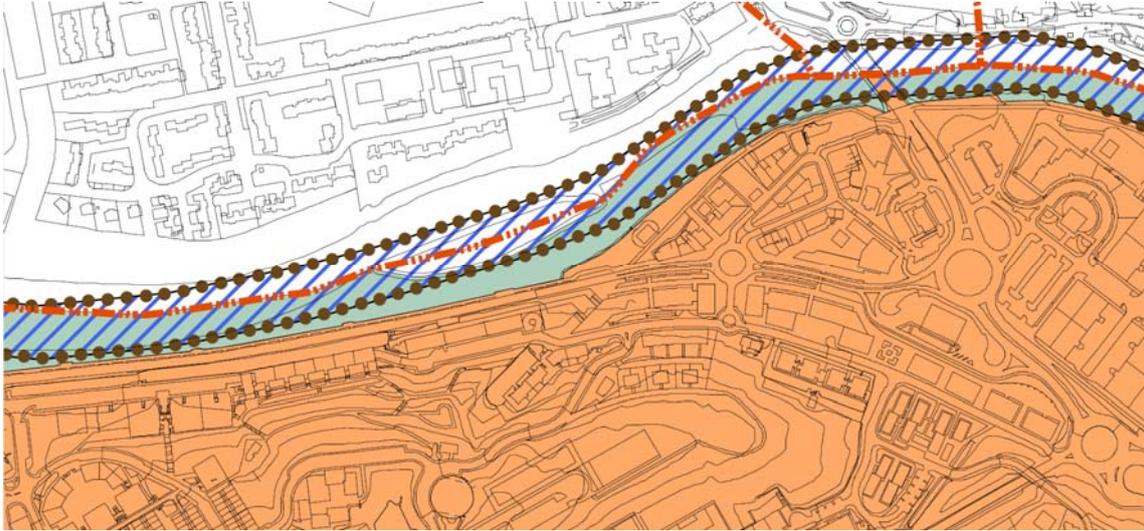
**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN

\*

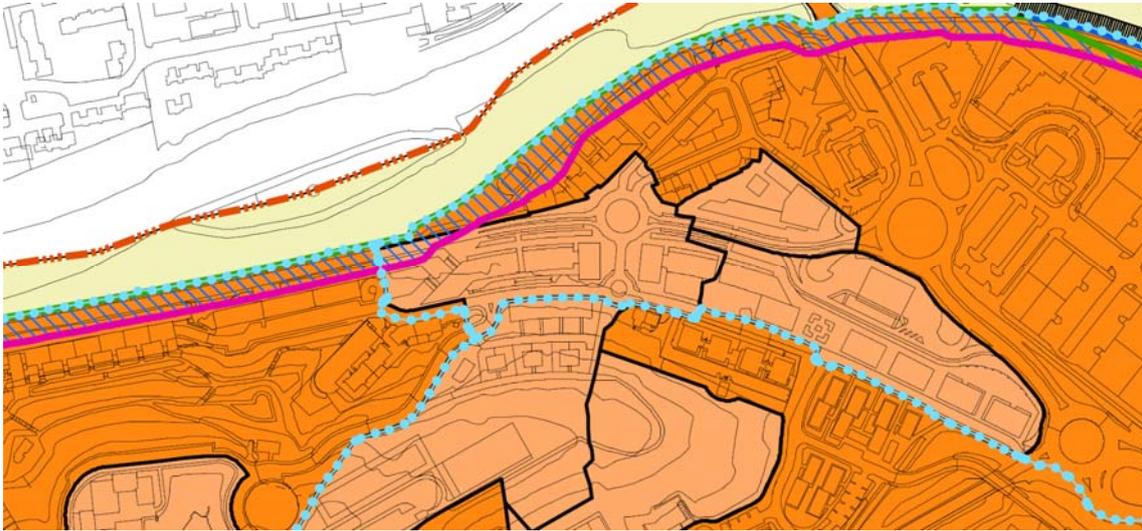
## ANEJO II.4: EXTRACTOS DE LOS PLANOS DEL PGOU DE IRUN REFERIDOS AL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA POSTETXEA"



**PLANO E01/CLASIFICACIÓN GENERAL:** EN COLOR NARANJA, SUELO URBANO (TODO EL ÁMBITO) / EN COLOR AZUL CLARO, ZONA DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES (PAS) FUERA DEL ÁMBITO / LINEAS DE PUNTOS MARRONES: ZONAS ESPECIALES DE CONSERVACIÓN ZEC (SE SEPARAN DEL ÁMBITO).



**PLANO E02/ ESTRUCTURA GENERAL:** EN COLOR AMARILLO, ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R) / EN COLOR AZUL, ZONAS DE USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) / EN COLOR VERDE, ESPACIOS LIBRES (L) / EN COLOR NARANJA, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E) / EN COLORES GRIS CLARO Y OSCURO, COMUNICACIONES VIARIAS



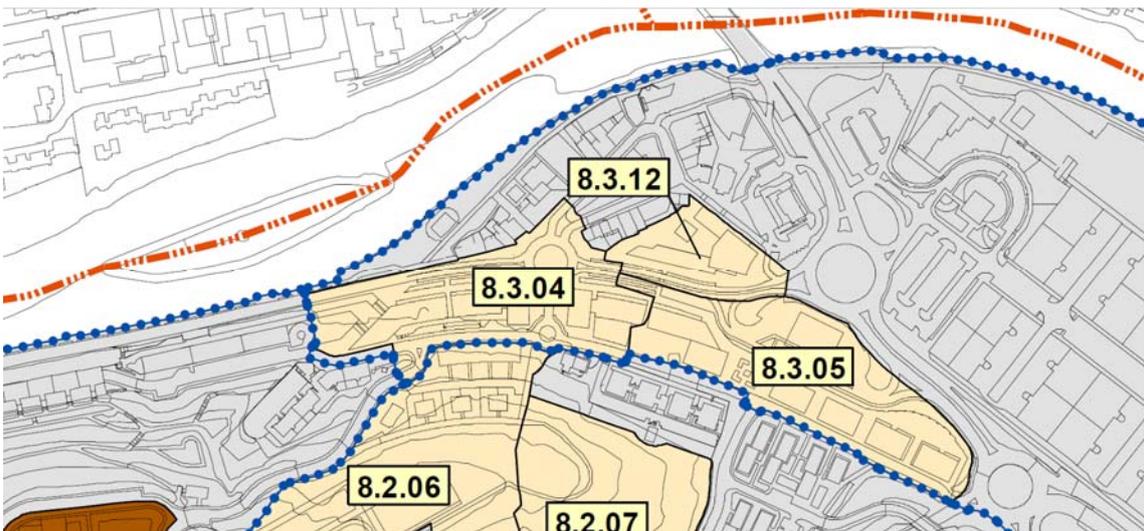
**PLANO E03/ CLASIFICACION DE SUELO Y ÁMBITOS:** EN COLOR NARANJA CLARO, SUELO URBANO CON ORDENACION PORMENORIZADA REMITIDA A PLAN ESPECIAL (TODO EL ÁMBITO) / EN NARANJA OSCURO, SUELO URBANO CON ORDENACION PORMENORIZADA DEFINIDA / EN VERDE CLARO, SUELO NO URBANIZABLE (BIDASOA) / LINEA MAGENTA, LÍMITE DE PROTECCIÓN / ZONA TRAMADA ENTRE EL SUELO NO URBANIZABLE Y EL LÍMITE DE PROTECCIÓN, ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN



**PLANO E04.1 / CONDICIONANTES SUPERPUESTOS I:** EN AZUL, RED HIDROGRÁFICA / LINEA Y TRAMA NARANJA, P.E. DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL ÁREA DE TXINGUDI / TRAMA RAYADA VERDE, HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO / TRAMA RAYADA AZUL CLARO, VEGETACIÓN DE INTERÉS / CÍRCULO AZUL, PUNTO DE INTERÉS GEOLÓGICO (ISLA DE LOS FAISANES)



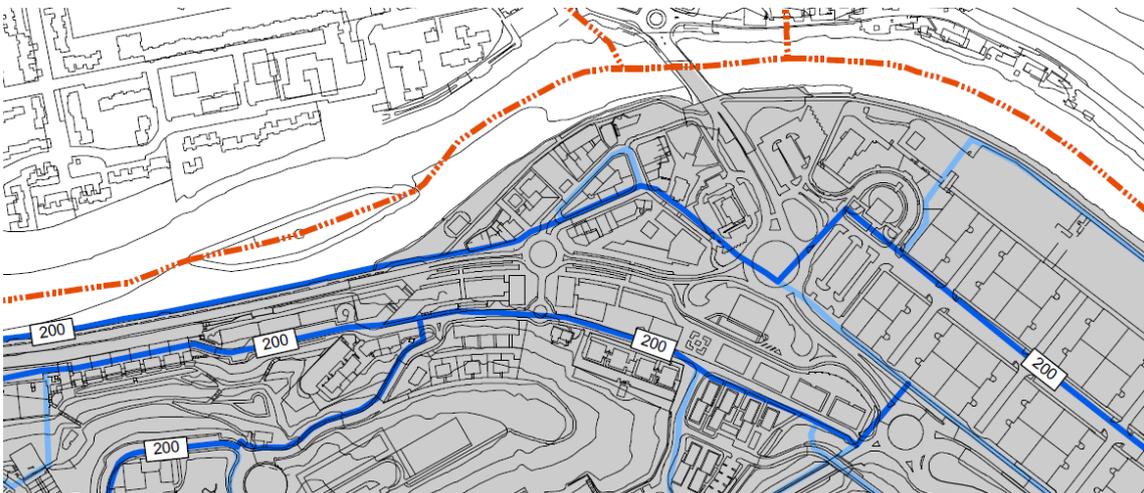
**PLANO E04.2 / CONDICIONANTES SUPERPUESTOS II:** EN COLOR AZUL CLARO, PERIODO DE RETORNO DE 10 AÑOS / EN COLOR AZUL COBALTO, PERIODO DE RETORNO DE 100 AÑOS / EN COLOR AZUL OSCURO, PERIODO DE RETORNO DE 500 AÑOS / TRAMA RAYADA EN AZUL, ÁREAS CON RIESGO POTENCIAL SIGNIFICATIVO DE INUNDACIONES (ARPSIS) / TRAMA RAYADA VERDE OLIVA, VULNERABILIDAD MEDIA A LA CONTAMINACIÓN DE ACUIFEROS / EN COLOR MAGENTA, SUELO POTENCIALMENTE CONTAMINADO POR ACTIVIDADES DISTINTAS DE LA DE VERTEDERO.



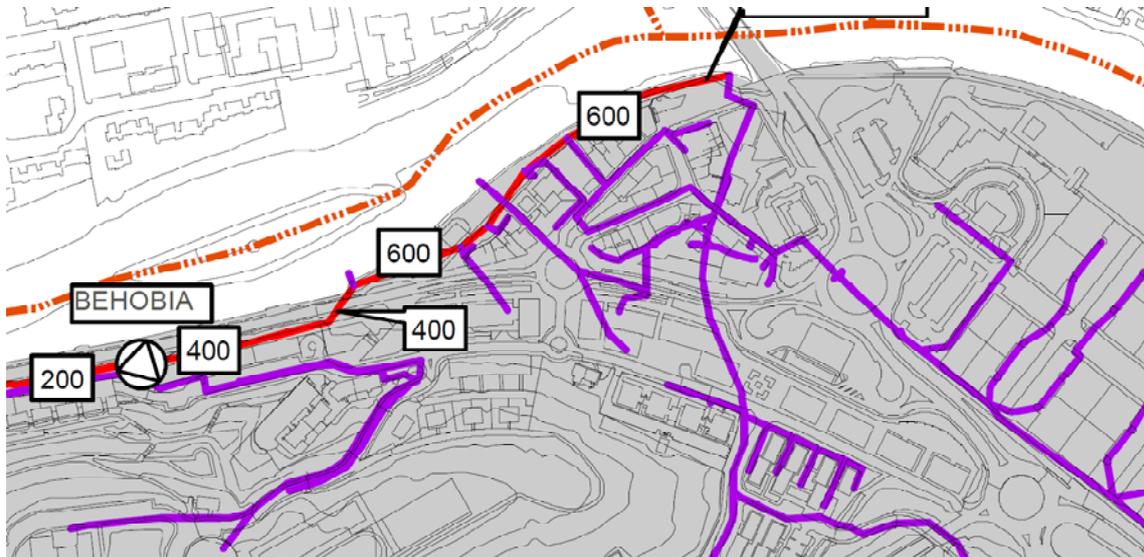
**PLANO E05 P1 / ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO:** EN COLOR AMARILLO CLARO "ÁMBITOS PROPUESTOS" / EN LINEA AZUL A PUNTOS, LÍMITES DE UNIDADES TERRITORIALES



**PLANO E06 P2 /CALIFICACIÓN PORMENORIZADA :** EN COLOR OCRE, RESIDENCIAL / EN COLOR GRIS CLARO, VIARIO / EN COLOR VERDE, ESPACIOS LIBRES / E COLOR MORADO, TERCIARIO / EN COLOR SALMÓN, EQUIPAMIENTO / NO HAY LEYENDA PARA EL COLOR GRIS OSCURO, LO QUE SE INTERPRETA COMO REMISIÓN AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA CALIFICACIÓN PORMEN ORIZADA.



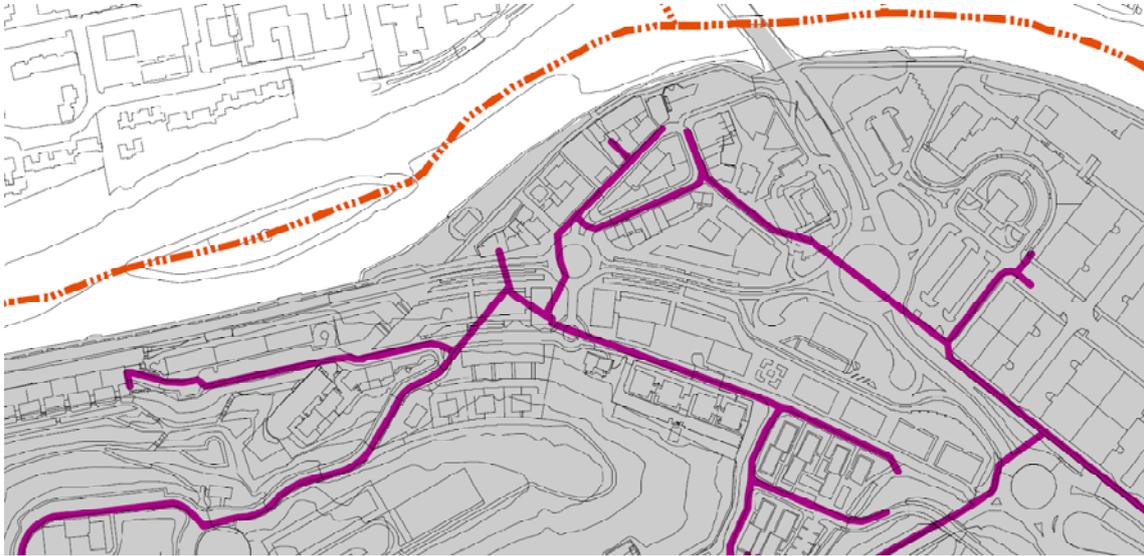
**PLANO E07 S1 /RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA :** EN COLOR AZUL OSCURO, RED PRINCIPAL DE DISTRIBUCIÓN: DISCORRE UNA CONDUCCIÓN DE 200 POR LAS CALLES LASTAOLA POSTETXEA Y JOSE MARÍA IPARRAGUIRRE, Y OTRA CONDUCCIÓN TAMBIÉN DE 200 POR LA GI-636 O CALLE JUAN THALAMAS LADANDIBAR (BORDE DEL BIDASOA)



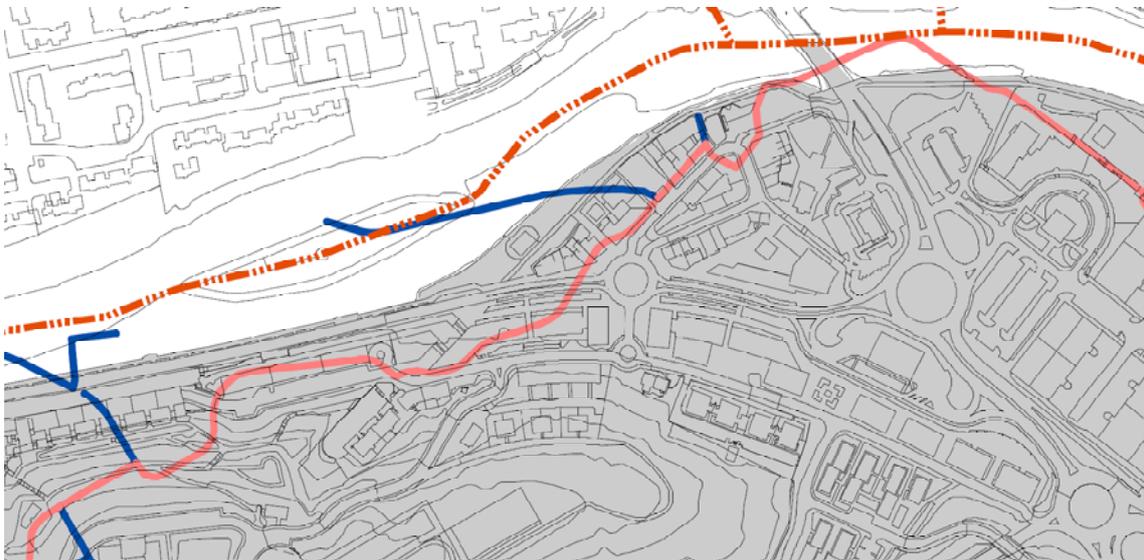
**PLANO E08 S2 /RED DE SANEAMIENTO :** EN COLOR ROJO, INTERCEPTOR (BORDE DEL RIO BIDASOA) / EN COLOR MAGENTA, RED SECUNDARIA / CÍRCULO CON TRIÁNGULO EQUILÁTERO INSCRITO AL BORDE DEL BIDASOA, ESTACIÓN DE CONTROL Y BOMBEO DE BEHOBIA. / TRIÁNGULO EQUILÁTERO, ESTACIÓN DE BOMBEO DE ZAISA / RECTÁNGULO, ESTACIÓN DE CONTROL



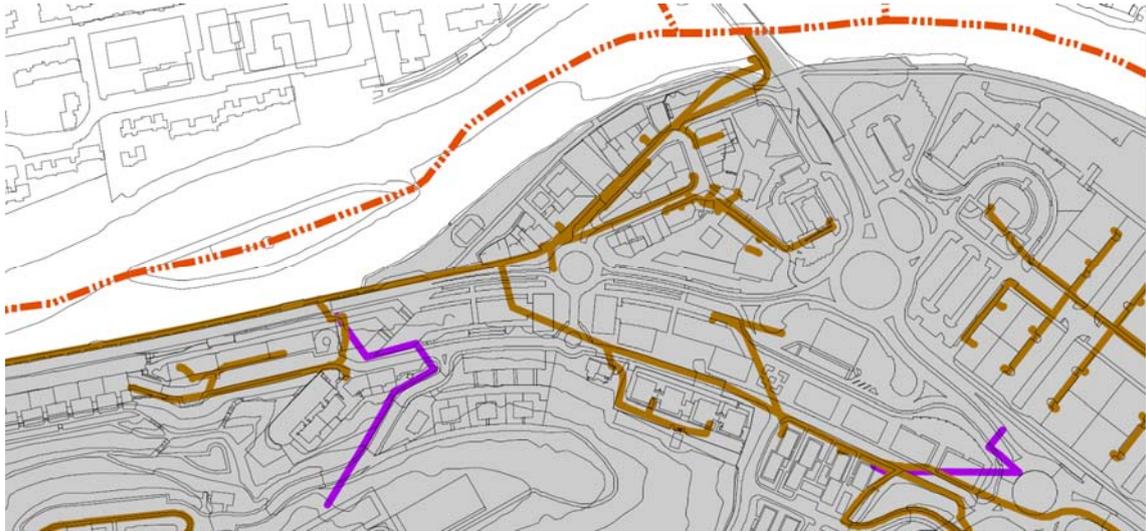
**PLANO E09 S3 /RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA :** EN COLOR MORADO, LÍNEA SUBTERRÁNEA DE 30 KV / TRIÁNGULO EQUILÁTERO CON CÍRCULO INSCRITO, CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES JOSE MARÍA IPARRAGUIRRE Y GAZTELUZAHA)



**PLANO E10 S4 /RED DE GAS : EN COLOR MAGENTA, RED URBANA / EN COLOR AZUL GASODUCTO IRUN-FRONTERA (DIÁMETRO 24")**



**PLANO E11 S5 /RED DE EUSKALTEL : EN COLOR ROSA, RED TRONCAL (DISCURRE POR LA CALLE DARIO DE REGOYOS, ATRAVIESA EL ÁMBITO POR GAZTELUZAHAR IBILDIDEA Y SIGUE DISCURRIENDO POR LA CALLE MARIA JUNCAL LABANDIBAR ) / EN COLOR AZUL, RED CAPILAR / EN COLOR OCRE, RED CEDIDA**



**PLANO E12 S6 /RED DE TELEFONÍA :** EN COLOR OCRE, CANALIZACIÓN (DISCURRE POR LA CALLE LASTAOLA POSTEXEA, UNIÉNDOSE A LA QUE DISCURRE POR LA CALLE JUAN THALAMAS LANDADIBAR AL OBRDE DEL BIDASOA) / EN COLOR MAGENTA, CABLES



**PLANO E13 T1 /IMAGEN URBANA :** EN LA LEYENDA DEL PLANO NO SE INCLUYEN LOS COLORES REPRESENTADOS EN EL ÁMBITO "8.3.04 /LASTAOLA POSTETXEA". PUEDE DUDCIRSE QUE EL COLOR OCRE REPRESENTA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL, EL COLOR AMARILLO CLARO, ACERAS, Y EL RECTÁNGULO GRANATE DEL VÉRTICE SURESTE DEL ÁMBITO CORRESPONDE A UN ESPACIO LIBRE LOCAL



**PLANO E14 T2 /ACTUACIONES PROPUESTAS :** EN COLOR NARANAJA Y AMARILLO CLAROS, EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ACERAS ASOCIADAS, EN COLOR GRANATE, EQUIPAMIENTO

**PLANO E15 T3 / USOS PRODUCTIVOS Y TERCARIOS:** NO SE INCLLUYEN USOS DE ESTE TIPO NI EN EL ÁMBITO 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA2, NI EN EL ÁMBITO "8.3.12/MENDIPE"



**PLANO E16 T4 /USOS RESIDENCIALES :** EN COLOR NARANAJA Y AMARILLO CLAROS, EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ACERAS ASOCIADAS



**PLANO E17 T5 / ESPACIOS LIBRES:** EN COLOR VERDE CLARO ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL (CONFLUENCIA DE LAS CALLES DARIO DE REGOYOS Y GAZTELUZAHAR) / NO SE DEFINEN ESPACIOS LIBRES SISTEMA GENERAL EN EL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA POSTETXEA": EN EL ENTORNO SE SEÑALA EL PASEO DEL RIO BIDASOA (26), Y EL ESPACIO LIBRE MUGA BEHOBIA (M02)

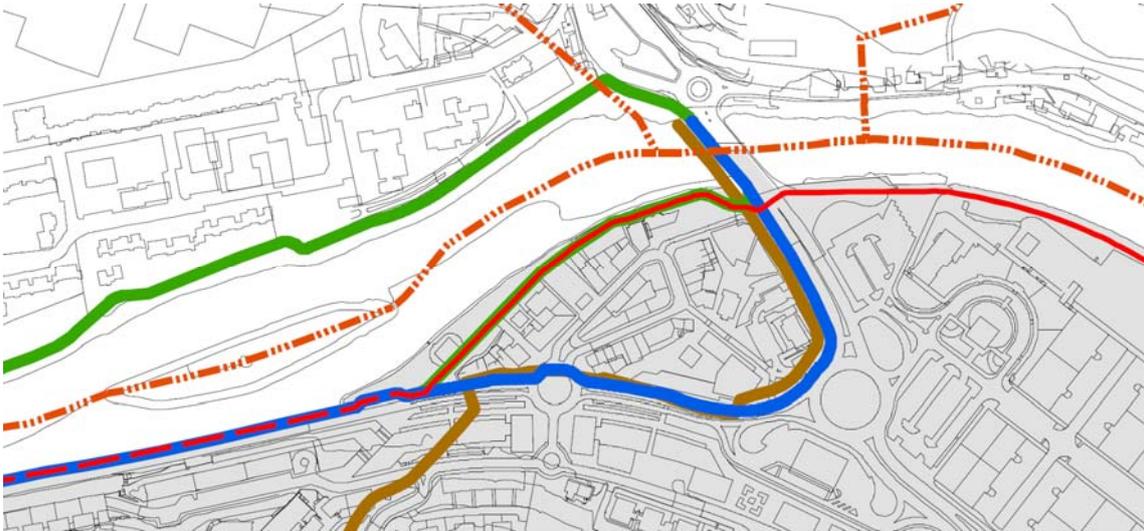
**PLANO E18 T6 / EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO:** NO SE INCLLUYEN EQUIPAMIENTOS DE ESTE TIPO NI EN EL ÁMBITO 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA2, NI EN EL ÁMBITO "8.3.12/MENDIPE"

**PLANO E19 T7 / EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO:** NO SE INCLLUYEN EQUIPAMIENTOS DE ESTE TIPO NI EN EL ÁMBITO 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA2, NI EN EL ÁMBITO "8.3.12/MENDIPE"



**PLANO E20 T8 / ESQUEMA GENERAL VIARIO PROPUESTO:** LA RED DE DISTRIBUCIÓN PRIMARIA (COLOR ROJO) ATRAVIESA EL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA POSTETXEA" / EN GRANATE OSCURO SE RESPRESENTA LA RED REGIONAL Y METROPOLITANA

**PLANO E21 T9 / ESPACIO FERROVIARIO:** NO SE INCLLUYEN ELEMENTOS DEL ESPACIO FERROVIARIO EN EL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA POSTETXEA"



**PLANO E22 T10 / MOVILIDAD SOSTENIBLE:** EN COLOR AZUL OSCURO, ITINERARIOS PRINCIPALES (LADO NORTE DE LA GI-636) / EN COLOR OCRE, CAMINO DE SANTIAGO / EN COLOR ROJO, BIDEGORRI EXISTENTE (EXTERIOR AL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA POSTETXEA") / EN COLOR ROJO A TRAZOS, BIDEGORRI PROPUESTO EN EL PMUS (INCIDE EN EL EXTREMO OESTE DEL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA POSTETXEA") / EN COLOR VERDE , RECORRIDOS DE L NATURALEZA (EXTERIOR AL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA POSTETXEA")



**PLANO E23 C1 / PATRIMONIO HISTORICO-ARQUITECTONICO:** EN COLOR ROJO SE TRAZA EL CAMINO DE SANTIAGO. NO HAY ELEMENTOS PROTEGIDOS DENTRO DEL ÁMBITO. EL MAS CERCANO ES EL CUERPO DE GUADIA DE BEHOBIA (EM5)



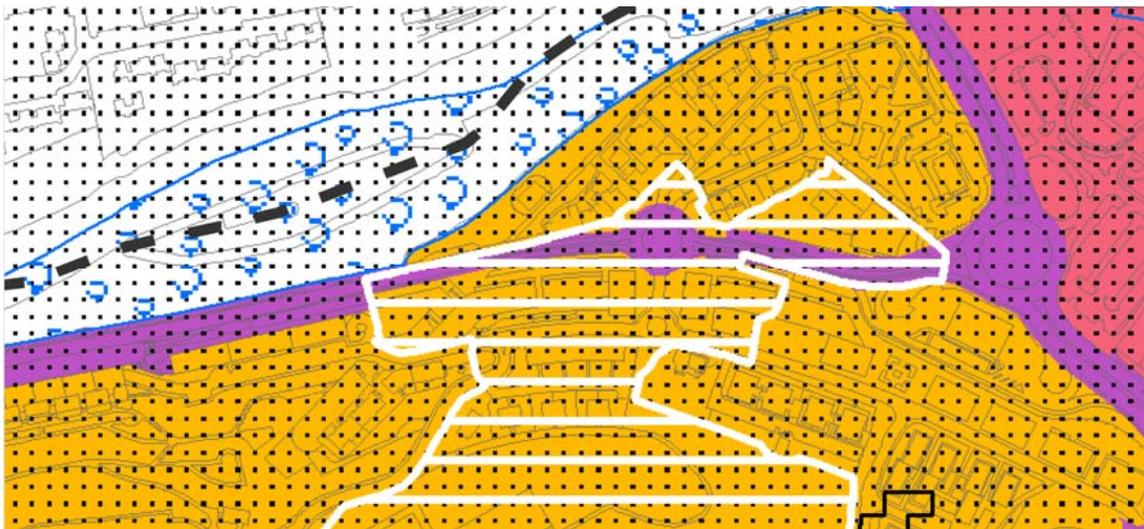
**PLANO E24 C2 / PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:** EN COLOR GRIS SE DESTACA LA ZONA INCLUIDA DENTRO DE LA DELIMITACIÓN DE MARISMA: UNA PEQUEÑA PARTE INCIDE EN EL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA POSTETXEA", PRACTICAMENTE TODA ELLA EN LA PROYECCIÓN DE LA GI-636. NO HAY ELEMENTOS PROTEGIDOS DENTRO DEL ÁMBITO. EL MAS CERCANO ES LA RUINA DE LA FORTIFICACIÓN DE GAZTELUZAR (F1)



**PLANO E25 MPC / MAPA DE LA CIUDAD PROHIBIDA:** NO SE SEÑALAN "PUNTOS ANALIZADOS" DENTRO DEL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA POSTETXEA". LOS MAS CERCANOS SON LA CALLE DARIO DE REGOYOS Y ALREDEDORES (2.03) Y LAS ZONAS SIN URBANIZAR DE BEHOBIA (2.04)



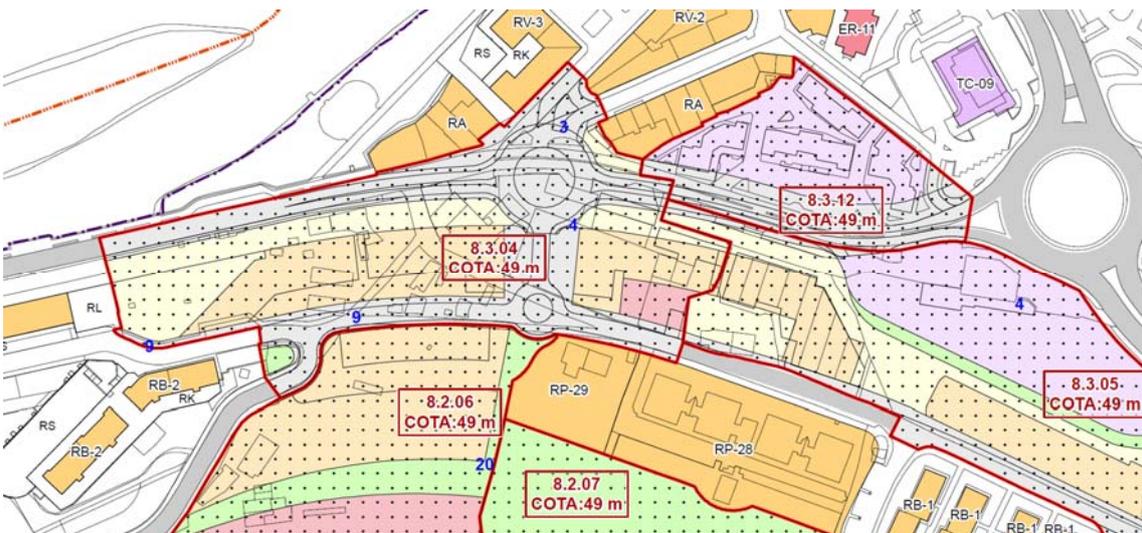
**PLANO E26 A1 / AFECCIONES URBANÍSTICAS DE LA LEY DE COSTES:** TODO EL ÁMBITO SE TRAMA COMO "SUELO URBANO Y URBANIZABLE PROPUESTO". EL LÍMITE DE PROTECCIÓN (LÍNEA DE COLOR OCRE) INCIDE EN EL VÉRTICE NOROESTE DEL ÁMBITO, DELIMITANDO UNA PEQUEÑA SUPERFICIE INCLUIDA DENTRO DE LA "ZONA DE SERVIDUMBRE Y PROTECCIÓN" QUE MAYOR MAENTE GRAVITA SOBRE LA GI-636



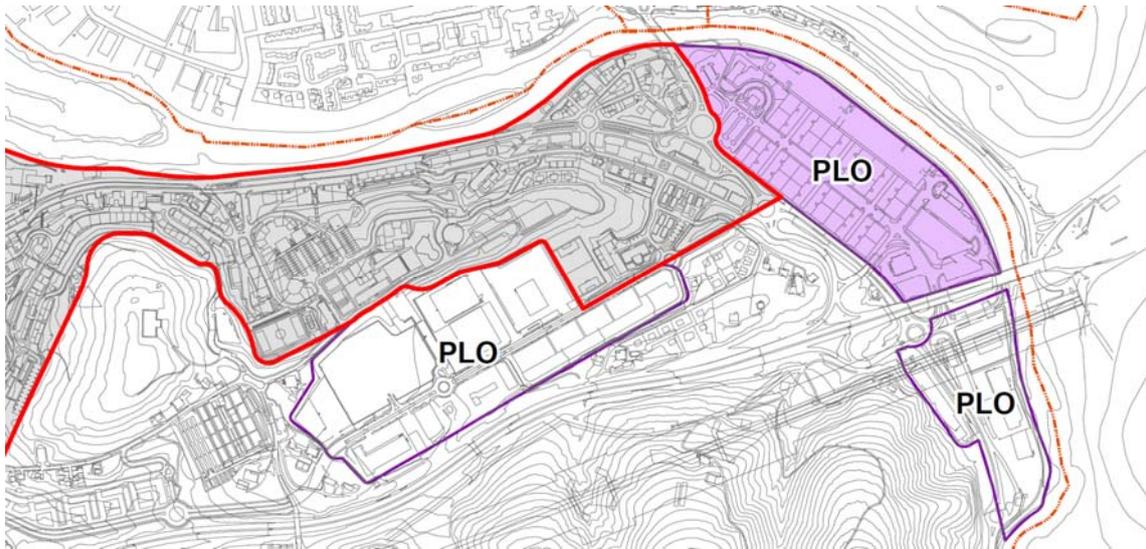
**PLANO E27 A2 / ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE IRÚN Y PLANO E29 A2-2 (DETALLE):** EL ÁMBITO SE ENCUENTRA ENTERAMENTE DENTRO DE UNA ZONA DE AFECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (TRAMA TIPO REJILLA DE PUNTOS) / AL MISMOTIEMPO, SE ENCUENTRA DENTRO DE UN SECTOR DEL TERRITORIO CON PREDOMINIO DE SUELO RESIDENCIAL (TRAMA AMARILLO.OCRE) / A LA VEZ, SE DELIMITA COMO "ÁMBITO PROPUESTO POR LA REVISIÓN DEL PGOU" (ZONA DELIMITADA Y RAYADA EN COLOR BLANCO) / LA CARRETERA GI-636 SE TRAMA EN EL COLOR MORADO CORRESPONDIENTE "ÁMBITOS DEL TERRITORIO AFECTADOS A SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, U OTROS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS QUE LOS RECLAMEN (F2)



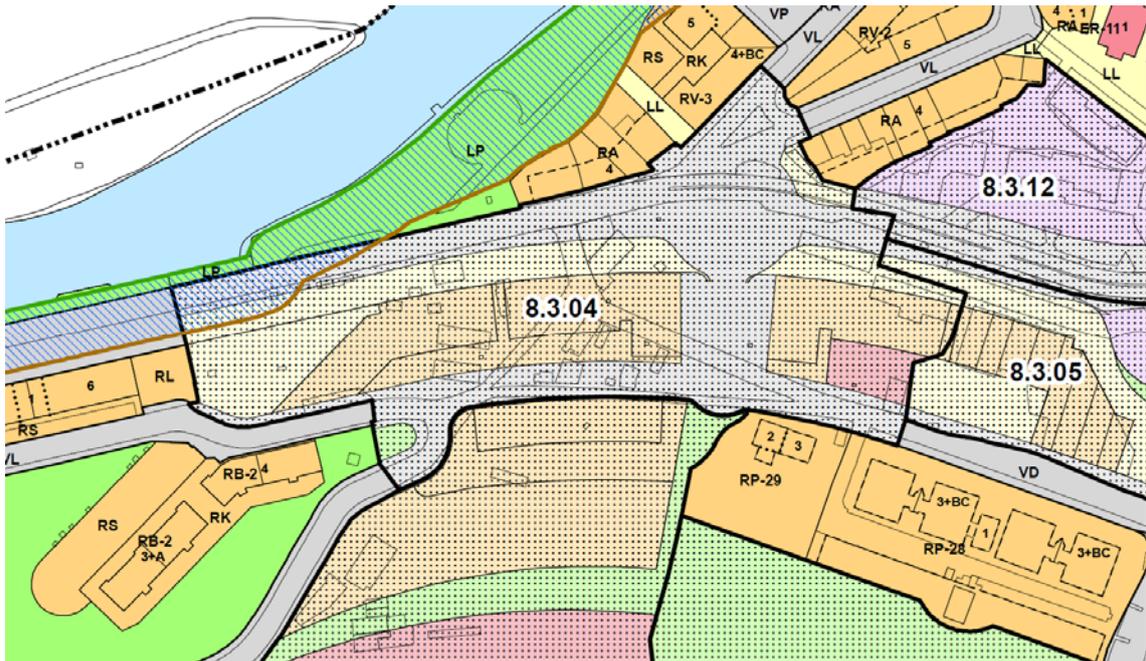
**PLANO E32 A3 / SERVIDUMBRES AÉREAS SEGÚN LEGISLACIÓN APLICABLE:** EL ÁMBITO SE DELIMITA COMO UNO DE LOS "ÁMBITOS PROPUESTOS" (PERÍMETRO ROJO), Y COMO SUELO URBANO Y URBANIZABLE PROPUESTO (TRAMA GRIS)



**PLANO E35 A4-3 /DETALLE DE AFECCIONES AERONÁUTICAS:** EL ÁMBITO SE DELIMITA COMO "ÁMBITO PROPUESTO" (LÍMITE EN ROJO Y REJILLA DE PUNTOS INTERIOR) / SE ESTABLECEN LAS COTAS DE SUELO +3 AL NORTE DE LA GLORIETA, +4 AL SUR DE LA GLORIETA Y +9 EN LA CALLE LASTAOLA POSTETXEA. / SE ESTABLECE LA COTA +49 COMO "ALTURA DE SUPERFICIES LIMITADORAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS A APLICAR EN ÁMBITOS PROPUESTOS" / NO SE SEÑALAN NI "VULNERACIONES DEL TERRENO", NI "VOLUMENES EDIFICATORIOS EXISTENTES QUE VULNERAN LAS LIMITACIONES DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS" / NO SE DESTACAN LAS TRAMAS CORRESPONDIENTES A LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO, POR LO QUE SE INTERPRETA QUE NO SE TRATA DE "CALIFICACIONES PORMENORIZADAS QUE MANTIENEN O REGULACIÓN VOLUMÉTRICA DEFINIDA EN EL PLAN GENERAL DE 1.999"



**PLANO E55 A5 / AFECCIONES PTS DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES:** EL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA POSTETXEA" QUEDA INCLUIDO DENTRO DEL NÚCLEO URBANO (LÍNEA ROJA Y TRAMA GRIS) / EN LAS PROXIMIDADES SE DELIMITAN LAS TRES PLATAFORMAS LOGÍSTICAS CORRESPONDIENTES A ZAISA (I, II Y III), SEÑALANDO QUE ZIASA I ES UNA "UNIDAD TERRITORIAL SUSCEPTIBLE DE ALBERGAR UN GRAN EQUIPAMIENTO COMERCIAL"



**PLANO E56 ORDENACIÓN PORMENORIZADA** (REMITIDA A PLAN ESPECIAL DE PRDENACIÓN)

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-  
POSTETXEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENAC. URB. DE IRUN (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN ABRIL 2019**

**ANEJO III ..... EXTRACTO DE LAS  
DETERMINACIONES RELEVANTES DEL PEOU DEL ÁMBITO "8.3.05 / MENDIPE"  
DE IRUN, EN RELACION CON EL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-POSTETXEA"**

### ANEJO III ..... EXTRACTO DE LAS DETERMINACIONES RELEVANTES DEL PEOU DEL ÁMBITO "8.3.05 / MENDIPE" DE IRUN, EN RELACION CON EL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-POSTETXEA"

En el marco regulatorio y desarrollo del PGOU de Irún de 1.999, se formuló y aprobó definitivamente el P.E.O.U. del ámbito "8.3.05 / Mendipe" en fecha 26.09.2007. Una vez aprobada definitivamente la Revisión del referido PGOU en fecha 28.01.2015, la sociedad "Turis Behobia, S.A." promovió la Modificación de aquel P.E.O.U. hasta su aprobación definitiva en fecha 25 de Abril de 2.018 (BOG nº 109 de 07.06.2018). El objeto de esta Modificación del P.E.O.U. era dar cumplimiento a lo determinado por el P.G.O.U. revisado en cuanto a la necesaria reordenación de la edificación de 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 Enderlatza Hiribidea"*<sup>22</sup>. La primera versión de la referida Modificación del P.E.O.U. fue presentada ante el Ayuntamiento de Irún en Mayo del año 2016 y tras presentarse otras nuevas versiones (Enero de 2017, Diciembre de 2017 y Marzo 2018), su tramitación hasta su aprobación definitiva ha durado dos años. Por estas razones, por la contigüidad de los dos ámbitos y por darse en ellos la continuidad de Enderlatza Hiribidea (soporte de la GI-636), la ordenación pormenorizada de Lastaola Postetxea debe ser coherente con la ordenación de Mendipe que previamente ha aprobado el Ayuntamiento de Irún.

En cuanto a instalaciones preexistentes, ni la canalización de hormigón de 224x180 de saneamiento unitario proveniente de la calle Alcaldía de Sacas, ni la regata cubierta prolongación de la calle Urjauzi (regata Antxontxipi, en tajea 3.750 x 800) afectan al ámbito Lastaola Postetxea. Existe un transformador de energía eléctrica en la confluencia de las calles Lastaola Postetxea y Alcaldía de Sacas. El resto de las instalaciones preexistentes en "Mendipe" son de menor porte.

En cuanto al viario, en el tercer párrafo del apartado B del punto 6.2 de la memoria del P.E.O.U. del ámbito "8.3.05 / Mendipe" (pag. 32 del documento diligenciado de aprobación definitiva), se dice lo siguiente: *"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 (provisional, se interpreta), 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"*.

Más adelante, en el apartado C del punto 6.2 de la memoria del P.E.O.U. del ámbito "8.3.05 / Mendipe" (pag. 33 del documento diligenciado de aprobación definitiva), se dice lo siguiente: *"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" ....*

---

22

En el apartado C del punto 7.1 de la Memoria del P.E.O.U. del ámbito “8.3.05 / Mendipe” (pag. 36 del documento diligenciado de aprobación definitiva) Tras referirse al nuevo bloque lineal alineado con Lastaola Postexea en la parcela RB-1, añade: *“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”*

En el punto 7.3 de la Memoria del P.E.O.U. del ámbito “8.3.05 / Mendipe” (pag. 37 del documento diligenciado de aprobación definitiva) se dice: *“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 Enderlatza, 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”*

En el punto 7.6 de la Memoria del P.E.O.U. del ámbito “8.3.05 / Mendipe” (pag. 42 del documento diligenciado de aprobación definitiva) se dice: *“...SE ORDENA EN EL EXTREMO Oeste del ámbito, en colindancia con el Área “Lastaola Postetxea (8.3.04)” una parcela de 170,18 m2, con destino de equipamiento comunitario, sin que se asigne un uso dotacional concreto; al objeto de no hipotecar las futuras decisiones municipales a ese respecto ... 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)”*

En el punto 7.8 de la Memoria del P.E.O.U. del ámbito “8.3.05 / Mendipe” (pag. 44 del documento diligenciado de aprobación definitiva) se dice: *“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 del entorno.”*

En el punto 7.8 de la Memoria del P.E.O.U. del ámbito “8.3.05 / Mendipe” (pag. 45 del documento diligenciado de aprobación definitiva) se dice: *“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 cuanto 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”*

En el punto 8.2 de la Memoria del P.E.O.U. del ámbito “8.3.05 / Mendipe” (pag. 58 del documento diligenciado de aprobación definitiva), tras referirse a la superficie de 289,16 m2 reservada para el sistema general viario, se dice: *“Esa pequeña superficie calificada de sistema general viario se vincula a la futura boulevarezación y regularización de la actual Avenida de Enderlatza 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 el punto 10.C de la Memoria del P.E.O.U. del ámbito “8.3.05 / Mendipe” (pag. 65 del documento diligenciado de aprobación definitiva) refiriéndose a la porción de suelo que constituye el sistema general viario, se dice: *“... la misma se pone gratuitamente a disposición de la Administración a la quien corresponde 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”*

En el punto 12,c de la Memoria del P.E.O.U. del ámbito “8.3.05 / Mendipe” (pag. 68 del documento diligenciado de aprobación definitiva) refiriéndose a los criterios seguidos por el “Plan Especial y, se incluye *“Plantear una ordenación que abra y comuniquen el ámbito con su entorno inmediato, al tiempo que posibilite su continuidad, en las debidas condiciones de calidad, con el ámbito Lastaola Postetxea 8.3.042”*

En el Anexo V de la memoria del P.E.O.U. del ámbito “8.30.05 / Mendipe” que reproduce el “Documento Complementario recogiendo las condiciones referidas en el informe del Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, Diciembre 2006” (pag. 106 de 220 del documento diligenciado de aprobación definitiva) y concretamente en su punto 1.- Antecedentes y objeto del documento, se dice lo siguiente: *“... 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. Este 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”*

En el Documento 3 (E.D.O.G.E.), en su punto 2.1 “Condiciones de actuación en los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada” (pag. 121 de 220), tras referirse a que la solución viaria provisional será sufragada por el conjunto de los propietarios adjudicatarios de edificabilidad urbanística en la correspondiente unidad de ejecución, se añade: *“... correspondiendo al Ayuntamiento de Irún la posterior ejecución y financiación de las obras de urbanización necesarias para alcanzar la solución viaria definitiva”*

En el Documento 3 (E.D.O.G.E.), en su punto 2.2 “Condiciones de actuación en los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada” (pag. 123 de 220), se dice: *“...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 estos efectos, si la necesidad de su disposición por parte de la Administración actuante en materia de la ejecución de las obras de boulevardización previstas sobre dicho viario, fuese anterior al proyecto de equidistribución anteriormente referido, se actuará mediante la obtención anticipada de dichos terrenos, conforme a lo dispuesto en los artículos 186 y 188 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo”*

En el Documento 3 (E.D.O.G.E.), en su punto 3 “Determinación de los coeficientes de ponderación” (pag. 123 de 220), se reajustan los coeficientes generales del PGOU de Irún en el siguiente sentido:

TIPOLOGIA, USO Y RÉGIMEN	PGOU IRUN	PEOU 3.8.05 / MENDIPE
VPO REGIMEN GENERAL	1,00	1,00 (0,64)
VTM TASADA DE PROTECCIÓN	2,11	1,45 (0,93)
RB VIVIENDA LIBRE	3,46	1,56 (1,00)
PLANTA BAJA USO COMERCIAL	1,37	1,78 (1,14)
TG TERCARIO GASOLINERA	1,74	3,33 (2,13)
APARCAMIENTO VPO/ACTIV ECONOMICA	0,41	0,33 (0,21)
APARCAMIENTO VIVIENDA TASADA MPAL.	0,41	0,34 (0,22)
APARCAMIENTO VIVIENDA LIBRE	0,45	0,36 (0,23)

En el Documento 3 (E.D.O.G.E.), en su punto 5.1 "Condiciones de proyección de las obras de urbanización" (pags. 138 y 139 de 220) tras referirse a la superficie de suelo que han de cederse para la ejecución del sistema general viario, se dice: *"su destino vinculado a la regularización y boulevarezación de la actual Avenida de Endarlatza 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 el Documento 3 (E.D.O.G.E.), en su punto 5.2 "Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización" (pag. 137 de 220), se dice: *"4º.- La urbanización superficial del Sistema General Viario (V), destinado a la regularización y boulevarezación de la Avenida de Endarlatza (carretera GI-636) será ejecutada y abonada por la Administración competente en la misma (Diputación Foral de Gipuzkoa y/o Ayuntamiento de Irún), en el contexto de las obras de boulevarezación previstas."*

En el Documento 3 (E.D.O.G.E.), punto 6 "La programación de la ejecución de la ordenación urbanística" (pag. 142 de 220), se dice: *"C.- Ejecución de las obras de urbanización del Sistema General viario (V), en el contexto de las obras de regularización y boulevarezación de la Avenida de Endarlatza, 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 / Ayunto. de Irún)*

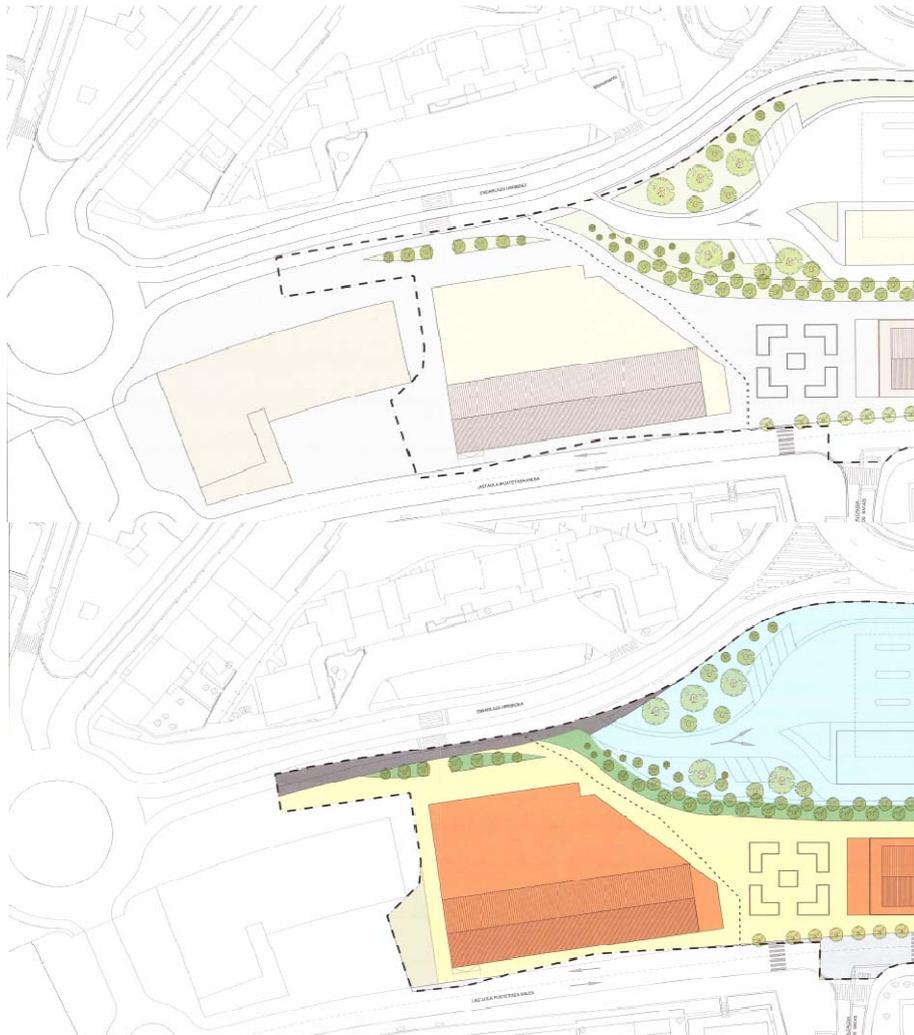
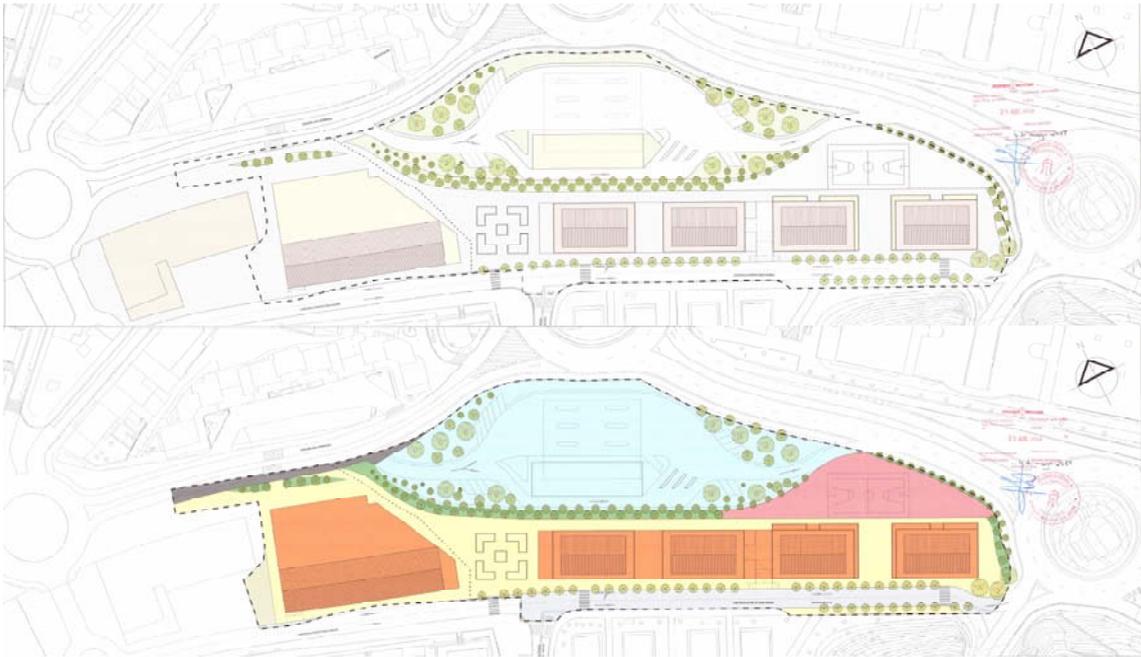
En el Documento 4 (NNUU), en su artículo 14,a) (pag. 151 de 220 del documento diligenciado de aprobación definitiva), tras referirse a la ejecución de la solución viaria provisional en el caso de que la rotonda prevista en Thalamas Landadibar en la N-1 no esté ejecutada, se establece lo siguiente: *"La financiación y ejecución de las posteriores obras de urbanización correspondiente a la red viaria definitiva, una vez ejecutada la referida rotonda, correrá a cargo del Ayuntamiento de Irún"*

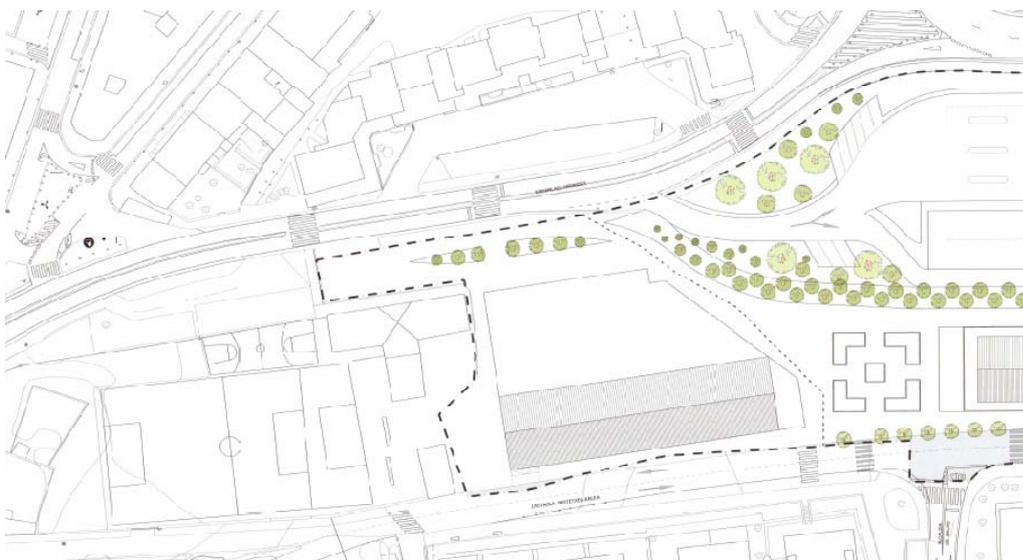
En el Documento 4 (NNUU), en su artículo 14,b) (pag. 152 de 220 del documento diligenciado de aprobación definitiva), en referencia a las obras de urbanización integradas en el Ámbito de Dotación de la Parcela RB-1 tras, se establece lo siguiente: *"Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización general del Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela RB-1 y su entorno se ajustarán a lo establecido en el Documento 3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución, del presente Proyecto".* (Líneas más arriba se ha extractado lo que dice al respecto el E.D.O.G.E. en su punto 6, pag. 142 de 220)

En el Documento 4 (NNUU), en su artículo 53.A) (pag. 179 de 220 del documento diligenciado de aprobación definitiva), se establece lo 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 desarrollo el ámbito Lastaola Postetxea (8.3.04); bien a la elaboración y tramitación de un Estudio de Detalle"*

En el Documento 4 (NNUU), en su artículo 55 (pag. 180 de 220 del documento diligenciado de aprobación definitiva), se establece lo siguiente: *"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"*

En el Documento 7 (MSE), en el punto 2.3 "condicionantes generales del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela RB-1 y su entorno" (pag. 202 de 220), se establece lo siguiente: *"Se exceptúan a este respecto las actuaciones y obras que forman parte de las responsabilidades y obligaciones de las administraciones públicas (remodelación de la Avenida de Endarlatza, mediante su boulevarezación y tratamiento urbano)"*





**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-  
POSTETXEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE IRUN, (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN ABRIL 2019**

**ANEJO IV ..... FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO 8.3.04 / L. P.**



EDIFICIOS DE LA CALLE DARIO DE REGOYOS (LADO NORTE Y LADO SUR)



RAMPA A CIELO ABIERTO DE LOS EDIFICIOS DEL LADO SUR / VISTA HACIA EL NORTE DESDE LA RAMPA



FINAL DEL PASEO ASOMADO AL BIDASOA / HUERTAS COLINDANTES A LA RAMPA DE DARIO DE REGOYOS



VISTAS DEL PASEO ASOMADO AL BIDASOA AL NORTE DE LOS EDIFICIOS DE DARIO DE REGOYOS (E. Y O.)



FINAL DE DARIO DE REGOYOS HASTA GAZTELUZAHAR HIRIBIDEA / VISTA HACIA EL NORTE (LASTAOLA K.)



ENTROQUE DE D.R. CON GAZTELUZAHAR HIRIBIDEA / ARRANQUE DE GAZTELUZAHAR HIRIBIDEA (SUR)



VISTA DESDE EL ENTRONQUE D.R-K.-G.H HACIA EL N. / VISTA DE GAZTELUZAHAR HIRIBIDEA HACIA EL N.



VISTAS DE J.M. IPARRAGIRRE KALEA: HACIA EL ESTE DESDE D.R.K., Y HACIA EL OESTE DESDE L.P.K.



VISTAS DESDE J.M.I. HACIA EL NE. (FONDO, TORRE ZAISA), Y HACIA EL N. (AL FONDO, CASCO DE BEHOBIA)



LASTAOLA POSTETXEA KALEA (VISTA HACIA EL E.) / EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO VISTO DESDE L.P. KALEA



EDIFICIO COMERCIAL DE MENDIPE JUNTO AL EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO Y VISTO DESDE LASTAOLA P.K.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "8.3.04 / LASTAOLA-POSTETXEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENAC. URB. DE IRUN (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN ABRIL 2019**

**DOCUMENTO II ..... PLANOS DE INFORMACION**

II.1.- Situación y emplazamiento .....	1/2.000Y 1/10.000
II.2.-Usos y edificaciones existentes .....	1/1.000
II.3.- Parcelario .....	1/1.000
II.4.- Secciones del estado actual .....	1/500
II.5.- Instalaciones Existentes .....	1/2.000

**DOCUMENTO III ..... PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA**

III.0a.- Ordenación (Planta de cubierta y Alzado) .....	1/1.000
III.0b.- Ordenación (Planta baja y Alzado) .....	1/1.000
III.1.- Calificación pormenorizada .....	1/1.000
III.2.- Definición geométrica y condiciones mínimas de la urbanización (planta) .....	1/1.000
III.3.- Definición geométrica (Secciones ) .....	1/500
II.4.- Instalaciones Proyectoadas (esquema) .....	1/2.000
III.5.- Condiciones de Gestión del Plan Especial .....	1/1.000
III.6.- Imagen urbana orientativa .....	1/1.000



E:1/10.000

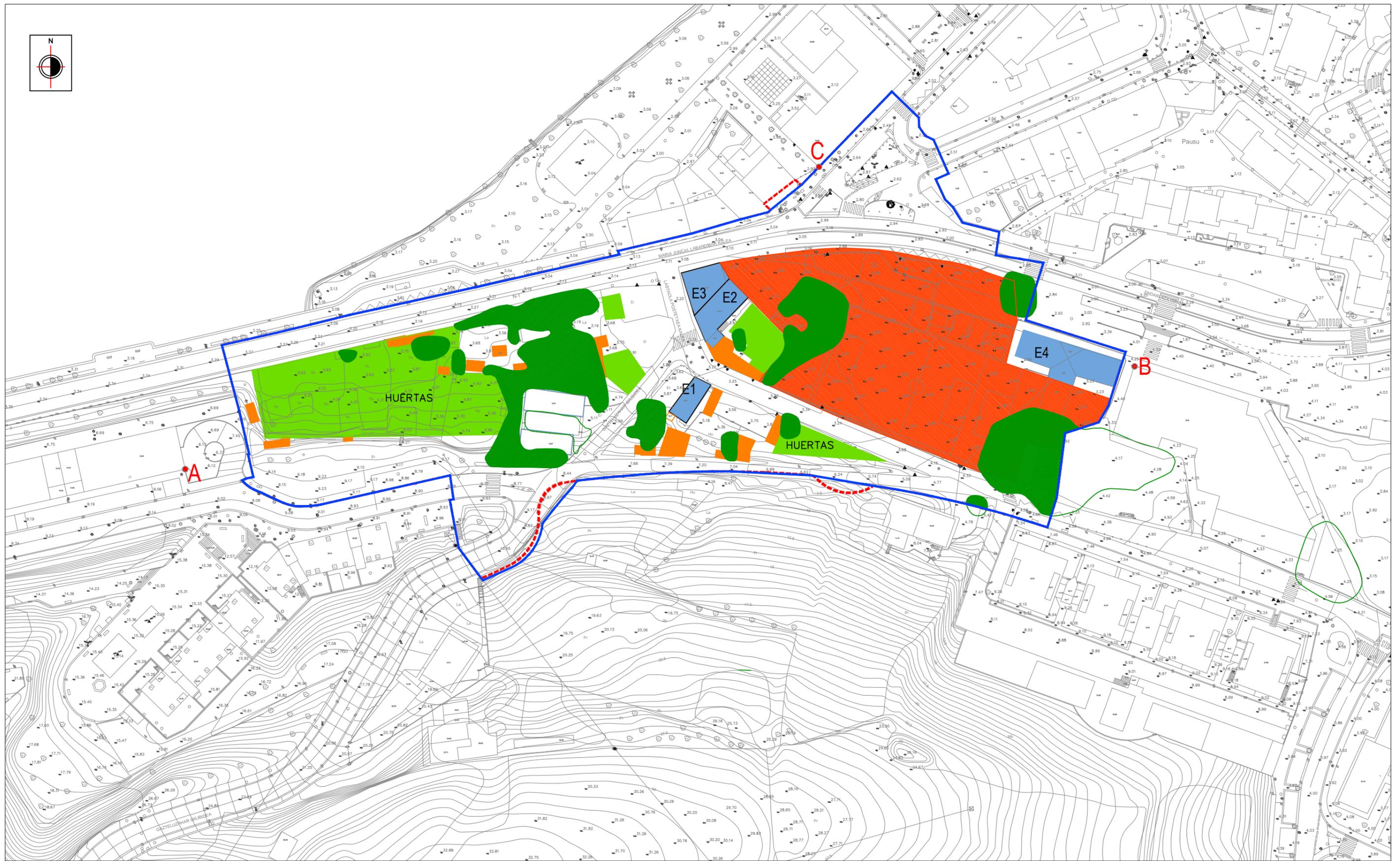
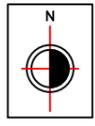


E:1/2.000

DOCUMENTO DE FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL DEL 7MBITO URBAN STICO 8.3.04/LASTAOLA POSTETXEA (BARRIO DE BEHOBIA, IRUN, GIPUZKOA).....ABRIL 2.019

## II.01:SITUACION Y EMPLAZAMIENTO ESCALAS VARIAS

PROMUEVE: IRUNVI ..... REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO



**GEOREFERENCIA:**  
PUNTO A: X=600090,978 / Y=4799540,488  
PUNTO B: X=600363,897 / Y=4799570,028  
PUNTO C: X=600273,158 / Y=4799627,339

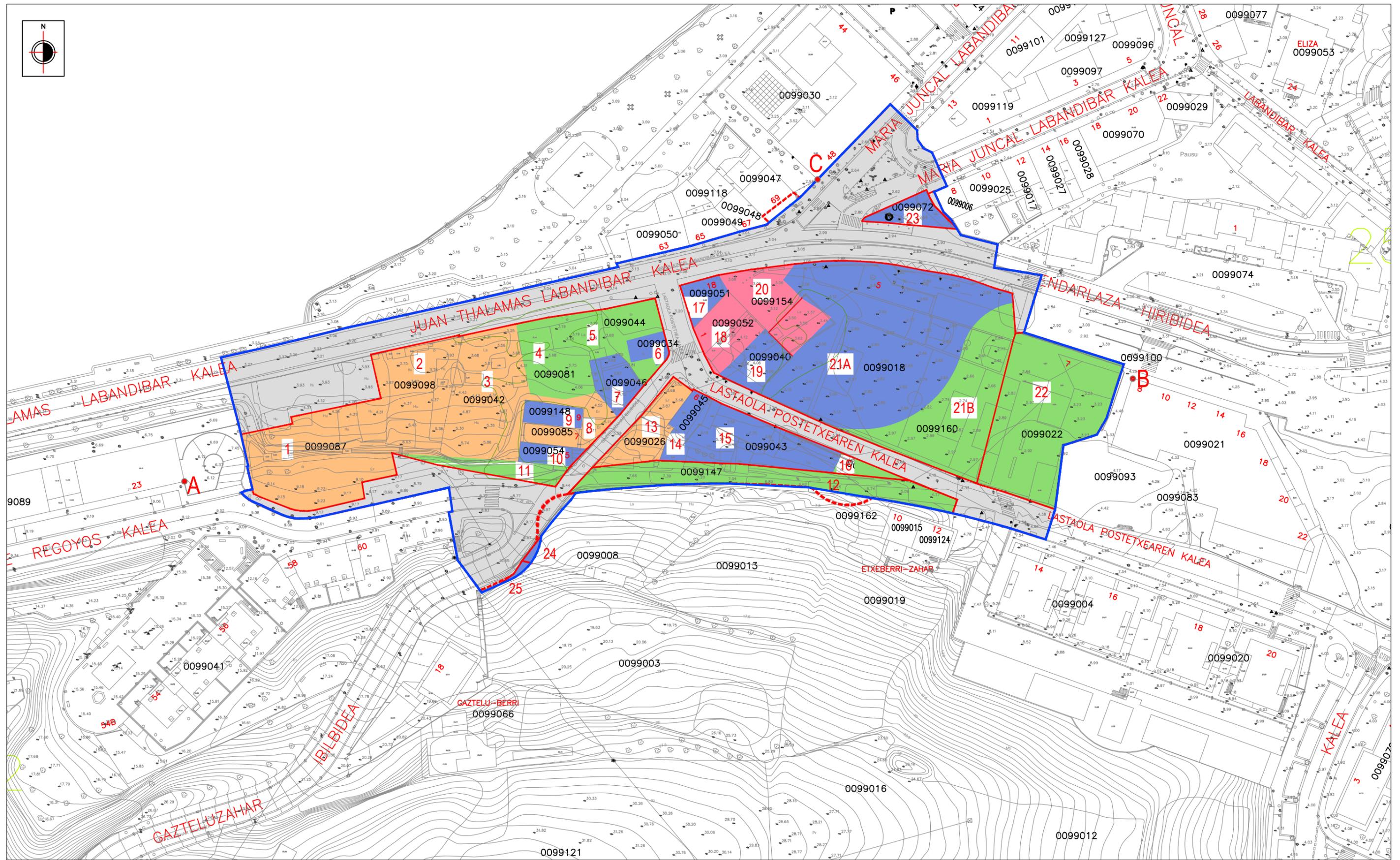
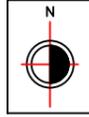
- LÍMITE DEL ÁMBITO
- EDIFICACIONES EXISTENTES
- COBERTIZOS
- ARBOLADO
- HUERTAS
- USO DE ESPACIO PÚBLICO

NOTA: LOS DATOS Y PARAMENTOS DE LA EDIFICACIÓN SE CONTIENEN EN EL APARTADO I.03.2.1 DE LA MEMORIA.

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO 8.3.04/LASTAOLA POSTETXEA (BARRIO DE BEHOBIA, IRUN, GIPUZKOA).....ABRIL 2019

## II.02: USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES ESCALAS 1 / 1 0 0 0

PROMUEVE: IRUNVI ..... REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO



**GEOREFERENCIA:**  
 PUNTO A: X=600090,978 / Y=4799540,488  
 PUNTO B: X=600363,897 / Y=4799570,028  
 PUNTO C: X=600273,158 / Y=4799627,339

- LÍMITE DEL ÁMBITO
- IRUNVI
- IRUNGO UDALA
- PRIBATUA/PRIVADO
- IRUNGO UDALA ET APRIBATUA/AYUNTO. IRUN Y PRIVADO

NOTA: LOS DATOS DE SUPERFICIE DE LAS  
 DISTINTAS PARCELAS SE CONTIENEN EN  
 EL APARTADO 1.03.3 DE LA MEMORIA.

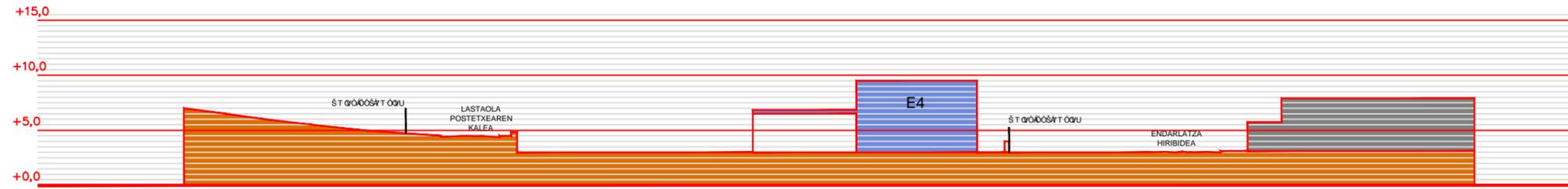
DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
 8.3.04/LASTAOLA POSTETXEA (BARRIO DE BEHOBIA, IRUN, GIPUZKOA).....ABRIL 2019

## II.03: PARCELARIO

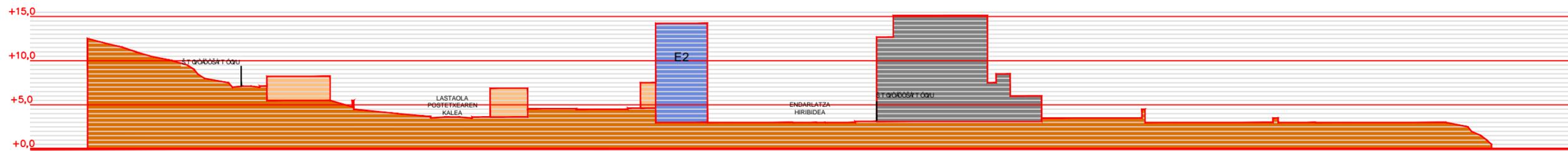
ESCALAS  
 1 / 1 0 0 0

PROMUEVE: IRUNVI ..... REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO

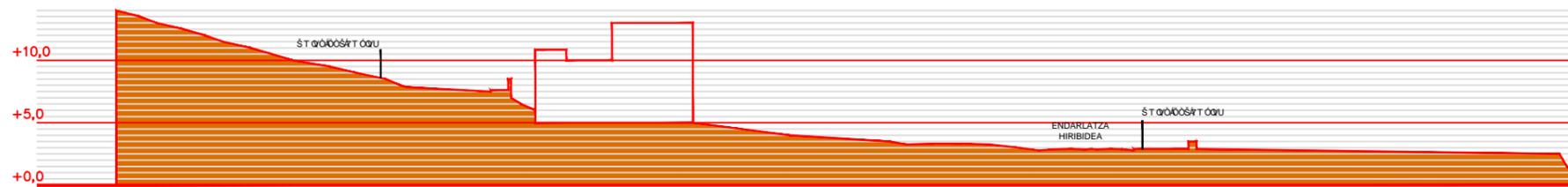
SECCIÓN A-A'



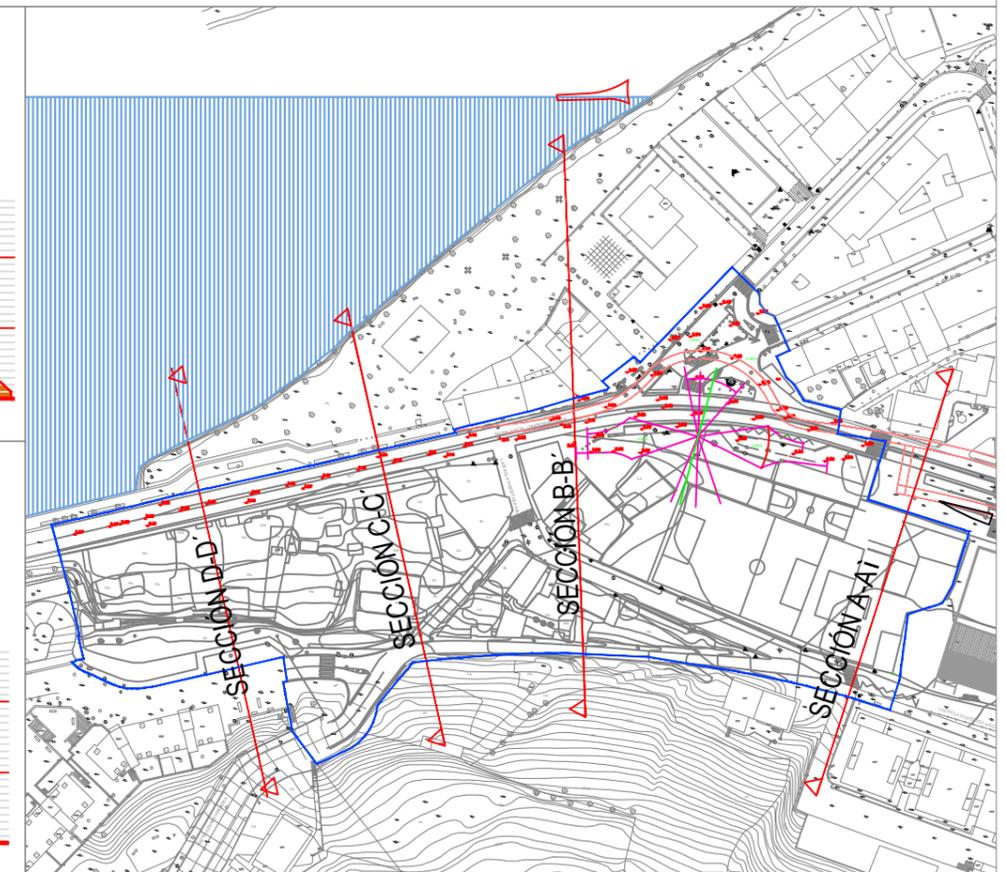
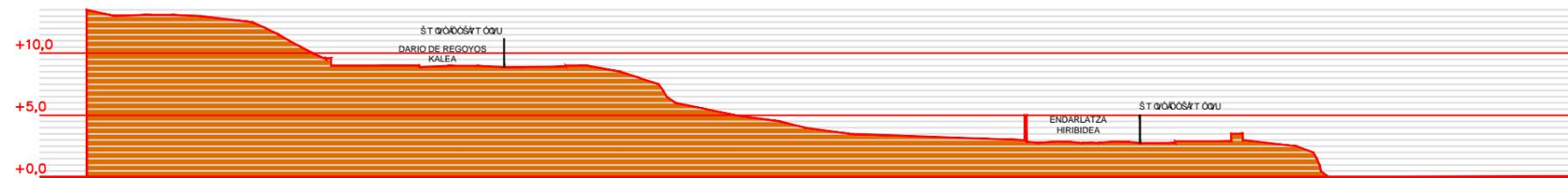
SECCIÓN B-B'

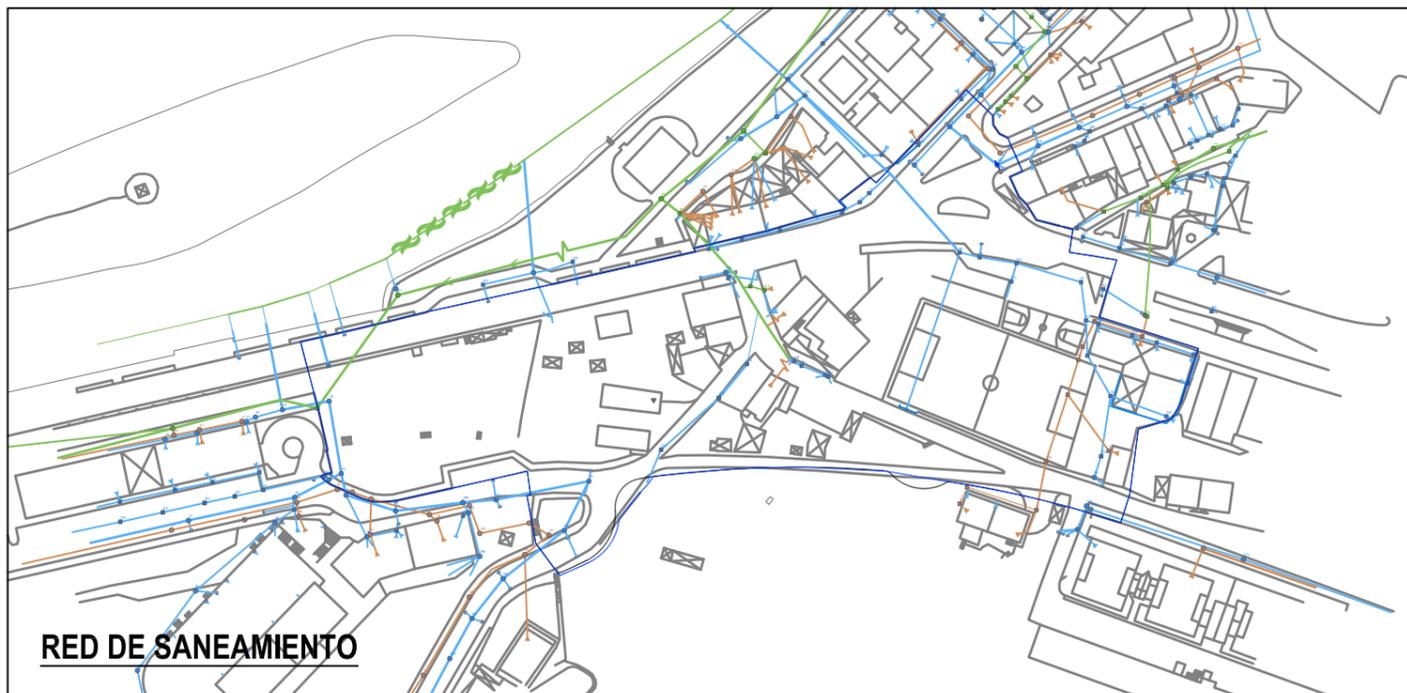


SECCIÓN C-C'



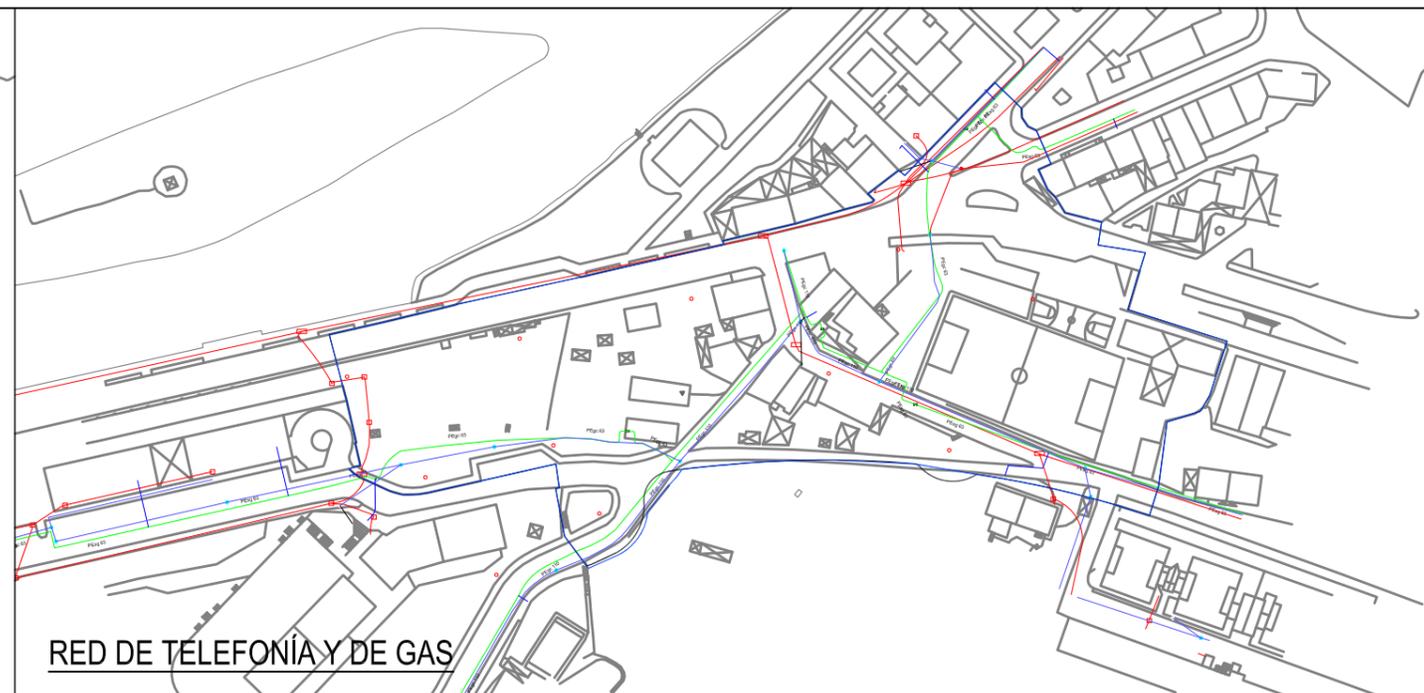
SECCIÓN D-D'





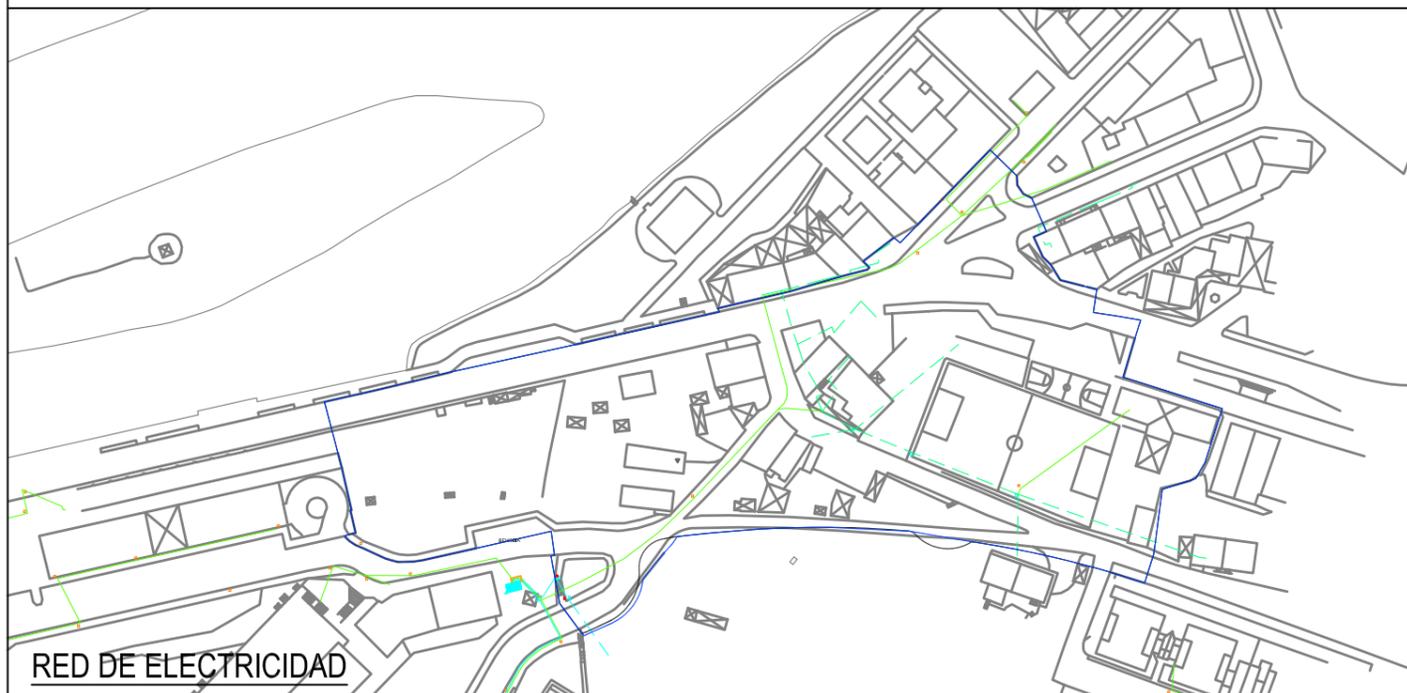
**RED DE SANEAMIENTO**

- PLUVIALES
- FECALES
- UNITARIAS
- POZO TAPA CIRCULAR
- POZO TAPA RECTANGULAR
- SUMIDERO



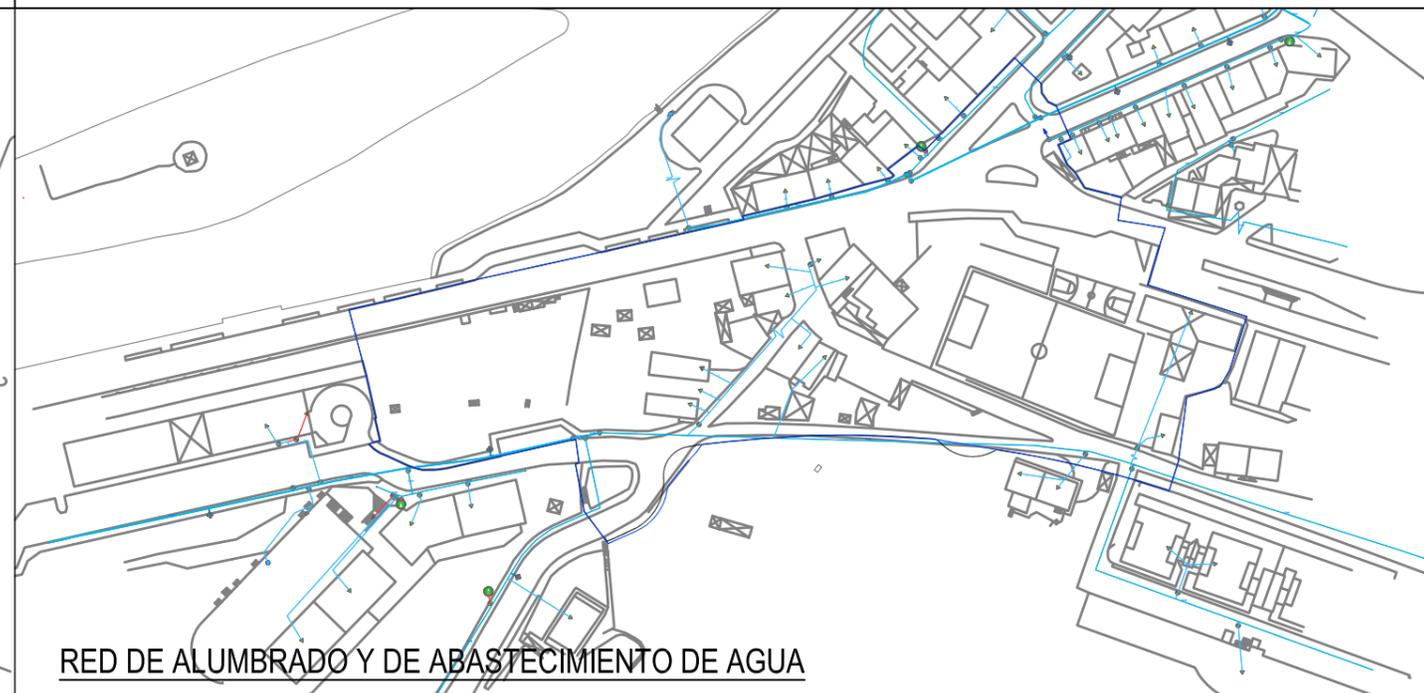
**RED DE TELEFONÍA Y DE GAS**

- TELEFÓNICA
- TELEFÓNICA - POSTE
- TELEFÓNICA - ARQUETA
- TELEFÓNICA - CÁMARA DE REGISTRO
- EUSKALTEL
- EUSKALTEL - ARQUETA
- NORTEGAS
- ✕ NORTEGAS - VÁLVULA



**RED DE ELECTRICIDAD**

- - - BT AÉREA
- BT SUBTERRÁNEA
- - - MT AÉREA
- MT SUBTERRÁNEA
- IBERDROLA MANIOBRA
- IBERDROLA ARQUETA
- IBERDROLA TRANSFORMADOR



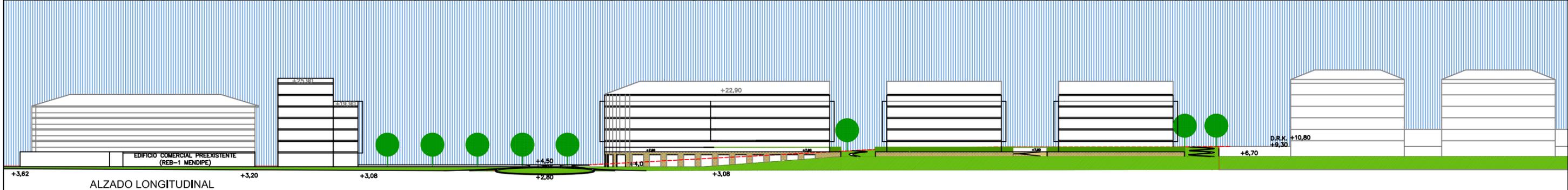
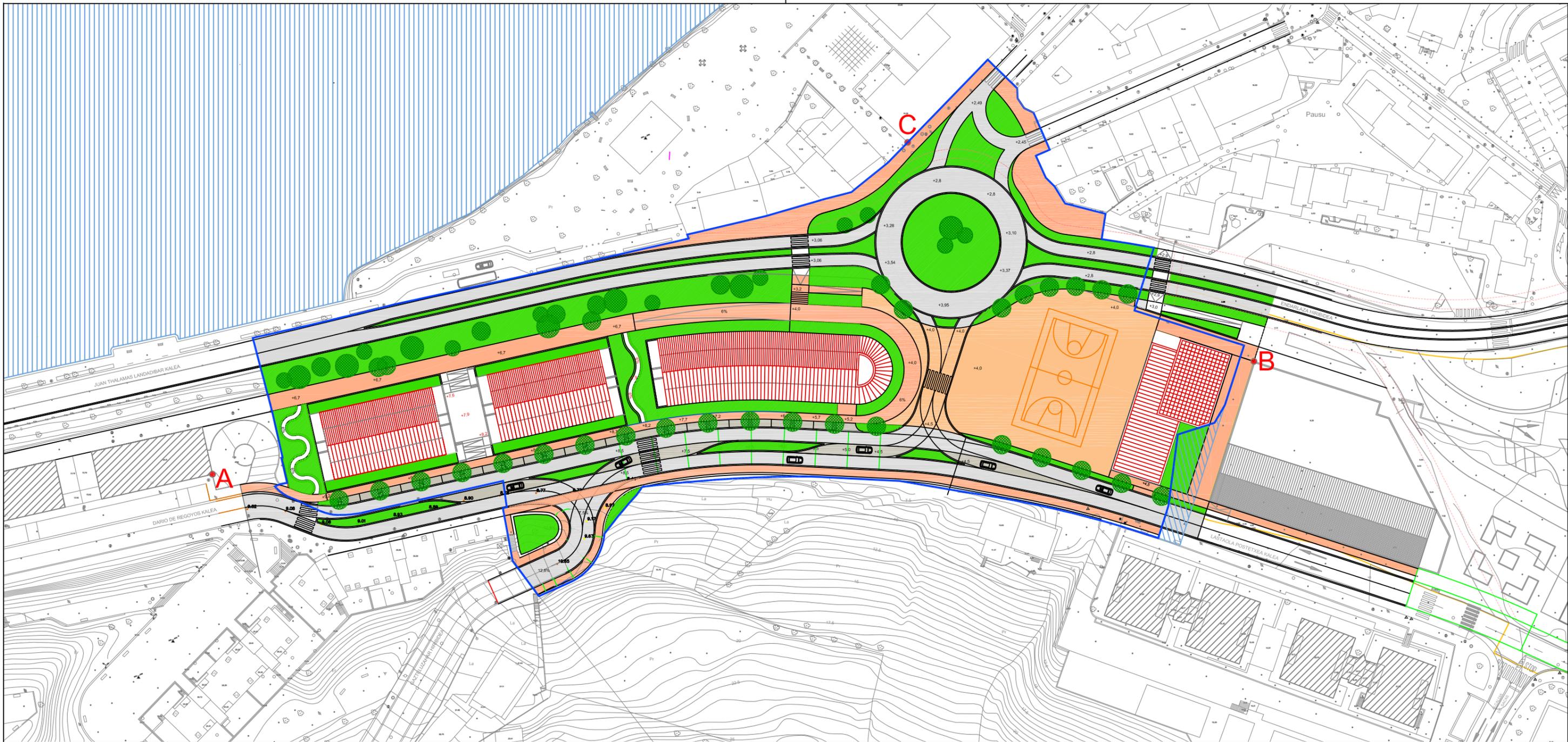
**RED DE ALUMBRADO Y DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

- ABASTECIMIENTO AGUA
- ⊕ VÁLVULA ACOMETIDA
- ⊕ VÁLVULA ACOMETIDA CERRADA
- ▲ ACOMETIDA
- ABASTECIMIENTO INCENDIOS
- ⊕ HIDRANTE
- ▶ ACOMETIDA INCENDIOS

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
8.3.04/LASTAOLA POSTETXEA (BARRIO DE BEHOBIA, IRUN, GIPUZKOA).....ABRIL 2019

## II.05: INSTALACIONES EXISTENTES ESCALAS 1/2.000

PROMUEVE: **IRUNVI** ..... REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO



**GEOREFERENCIA:**

PUNTO A: X=600090,978 / Y=4799540,488

PUNTO B: X=600363,897 / Y=4799570,028

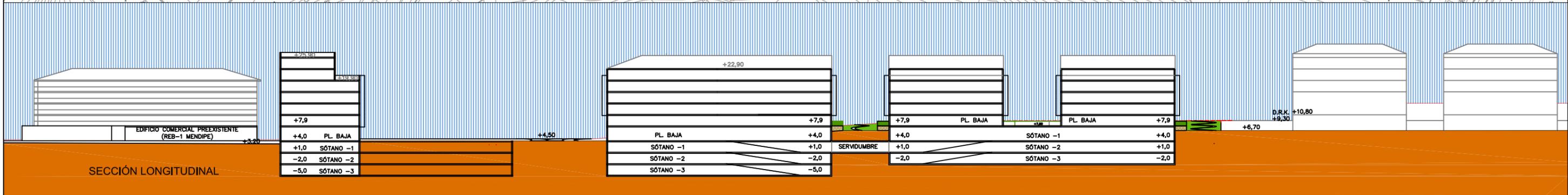
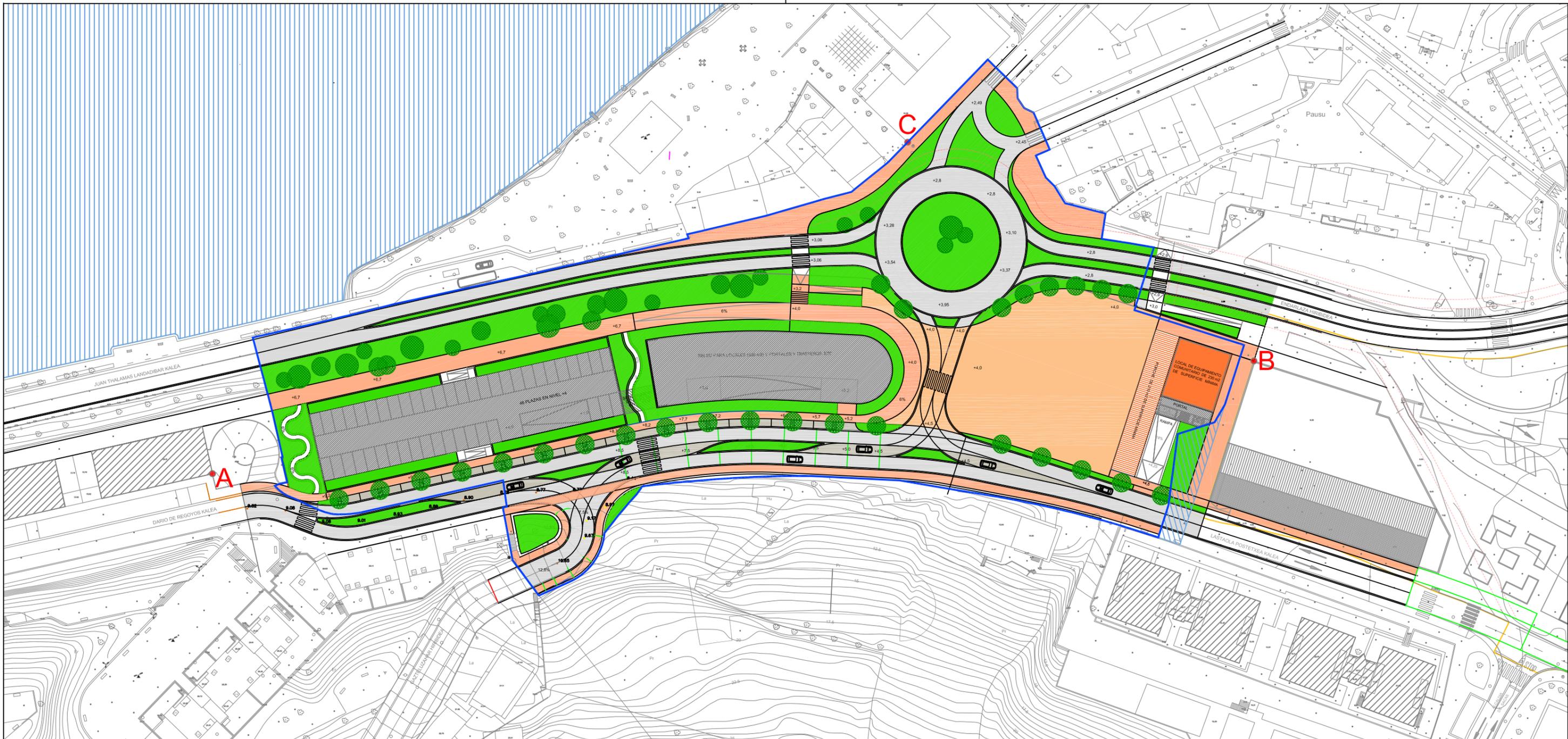
PUNTO C: X=600273,158 / Y=4799627,339

 PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEFINIDA POR EL P.E.O.U. DEL AMBITO "8.3.05 / MENDIPE".

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO 8.3.04/LASTAOLA POSTETXEA (BARRIO DE BEHOBIA, IRUN, GIPUZKOA).....ABRIL 2019

**III.00a:ORDENACIÓN:PLANTA CUBIERTA Y ALZADO** ESCALAS 1/1000

PROMUEVE: IRUNVI ..... REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO



**GEOREFERENCIA:**  
 PUNTO A: X=600090,978 / Y=4799540,488  
 PUNTO B: X=600363,897 / Y=4799570,028  
 PUNTO C: X=600273,158 / Y=4799627,339

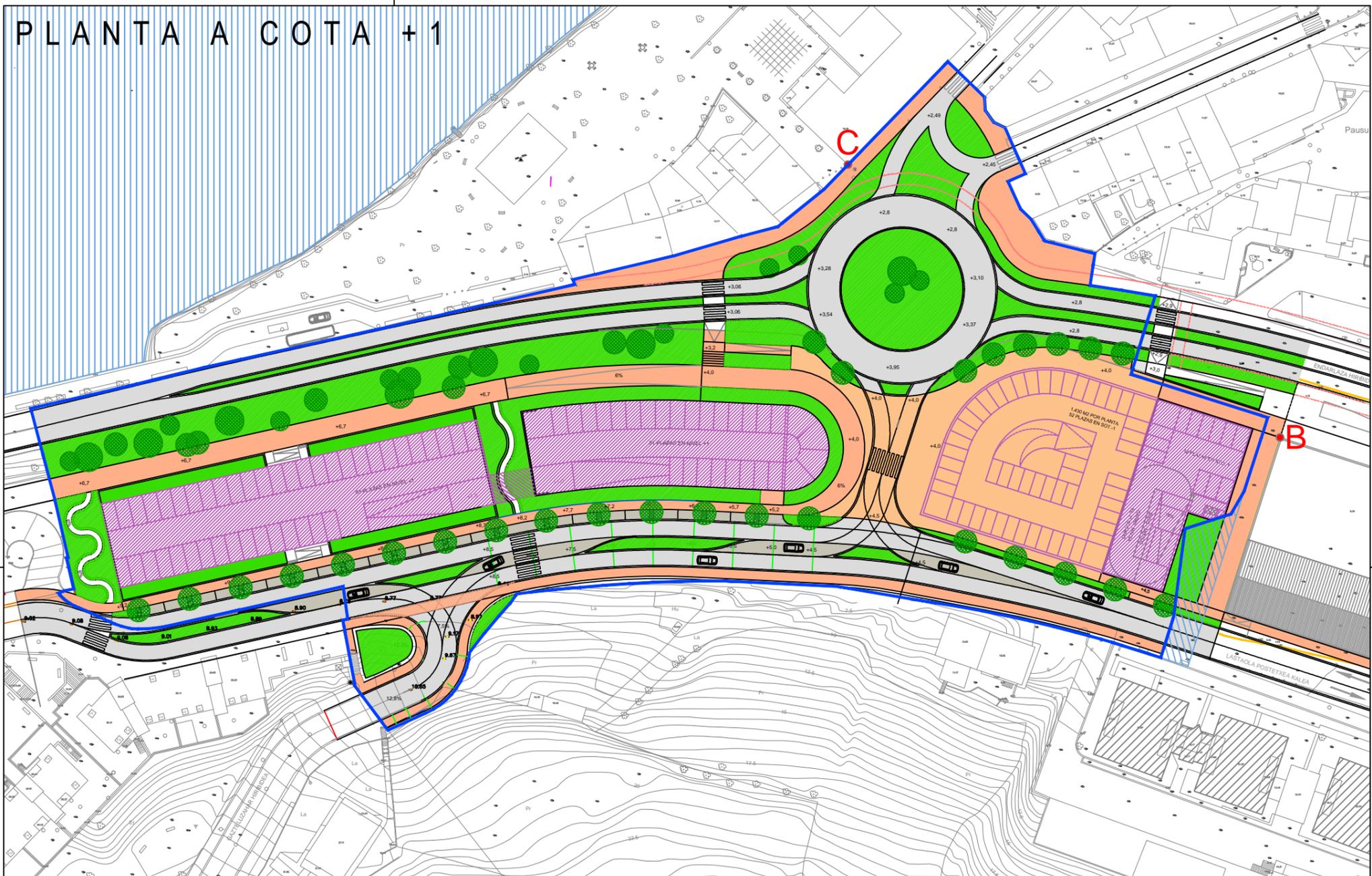
 PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEFINIDA POR EL P.E.O.U. DEL AMBITO "8.3.05 / MENDIPE".

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO 8.3.04/LASTAOLA POSTETXEA (BARRIO DE BEHOBIA, IRUN, GIPUZKOA).....ABRIL 2019

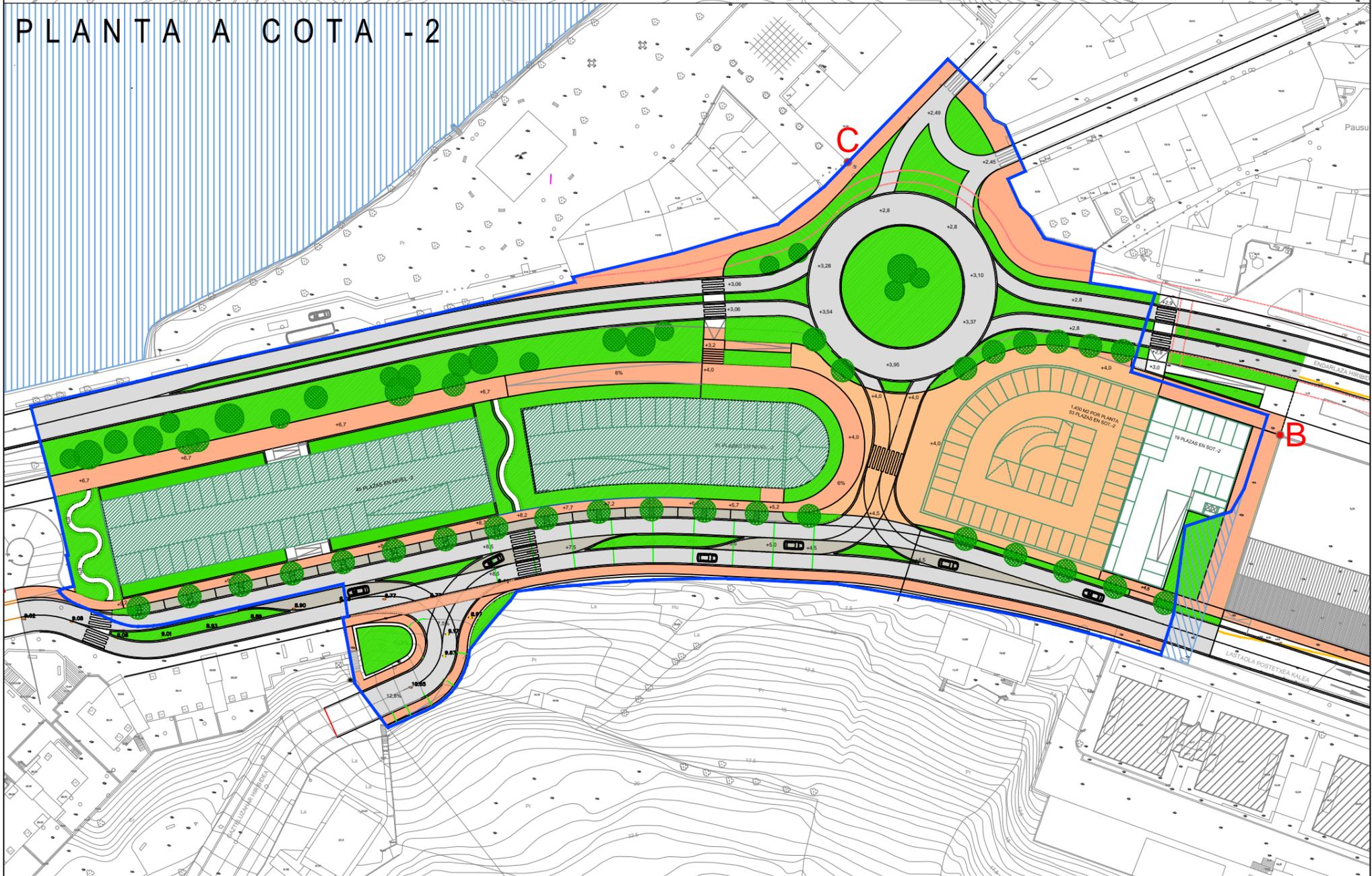
### III.00b:ORDENACIÓN:PLANTA BAJA Y SECCIÓN ESCALAS 1/1000

PROMUEVE: IRUNVI ..... REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO

# PLANTA A COTA +1



# PLANTA A COTA -2

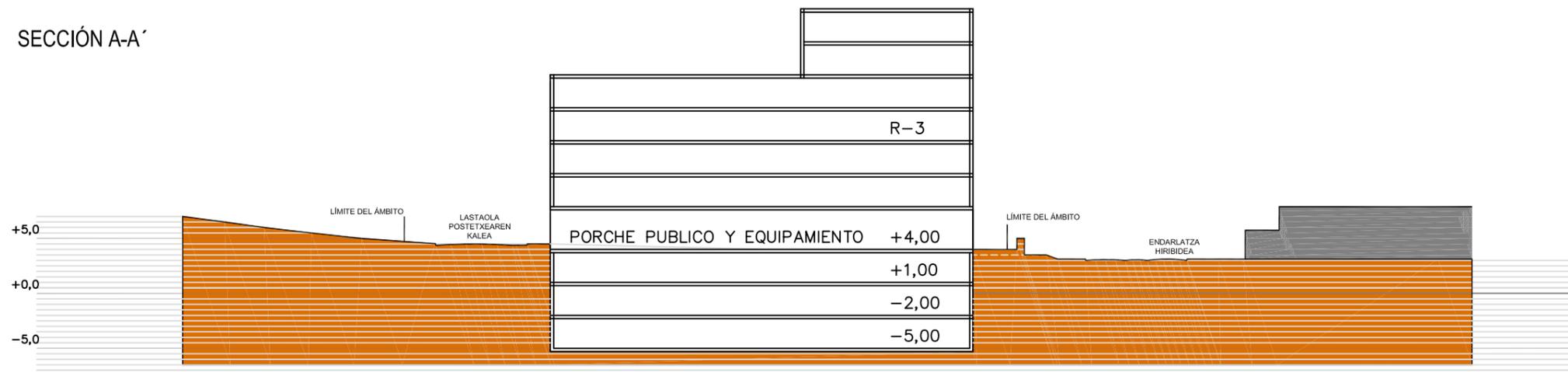


DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO 8.3.04/LASTAOLA POSTETXEA (BARRIO DE BEHOBIA, IRUN, GIPUZKOA).....ABRIL 2019

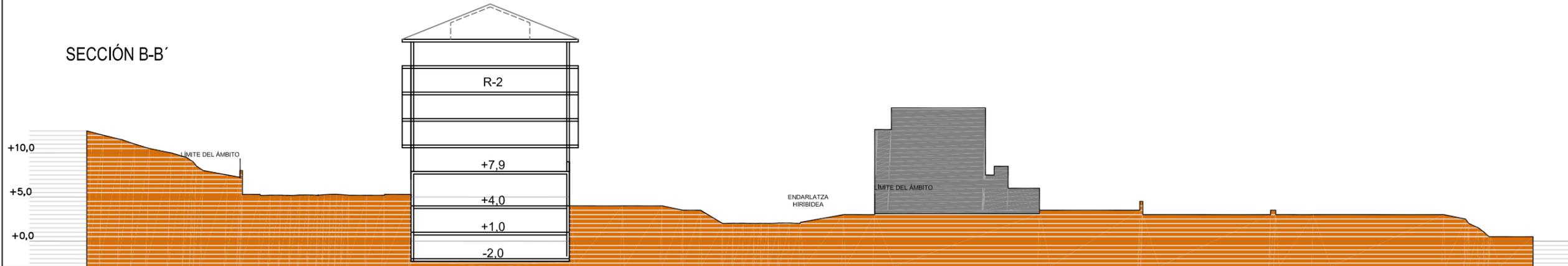
III.00c:ORDENACIÓN:PLANTAS A COTA +1 Y -2 ESCALAS 1/1000

PROMUEVE: IRUNVI ..... REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO

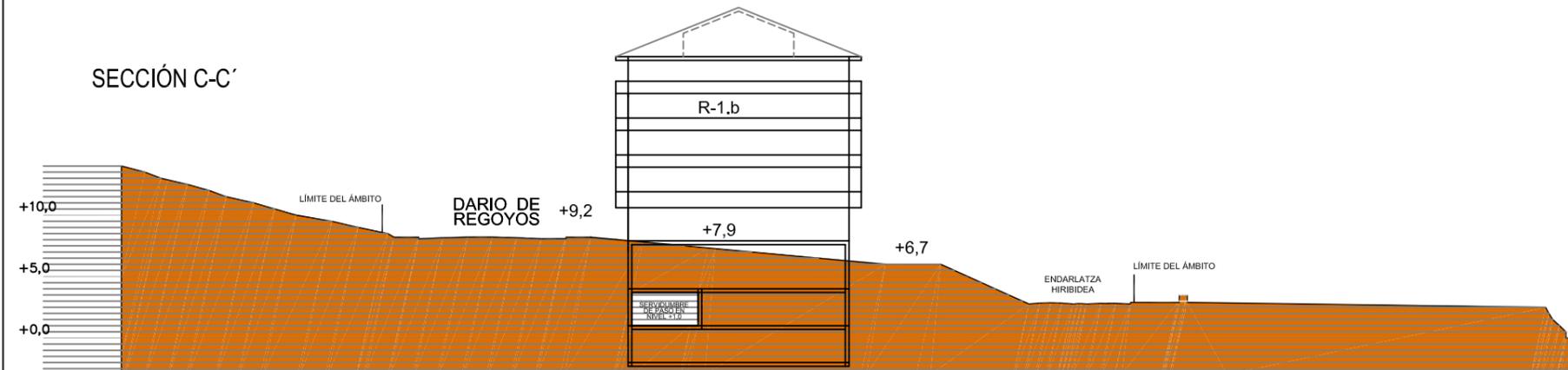
SECCIÓN A-A'



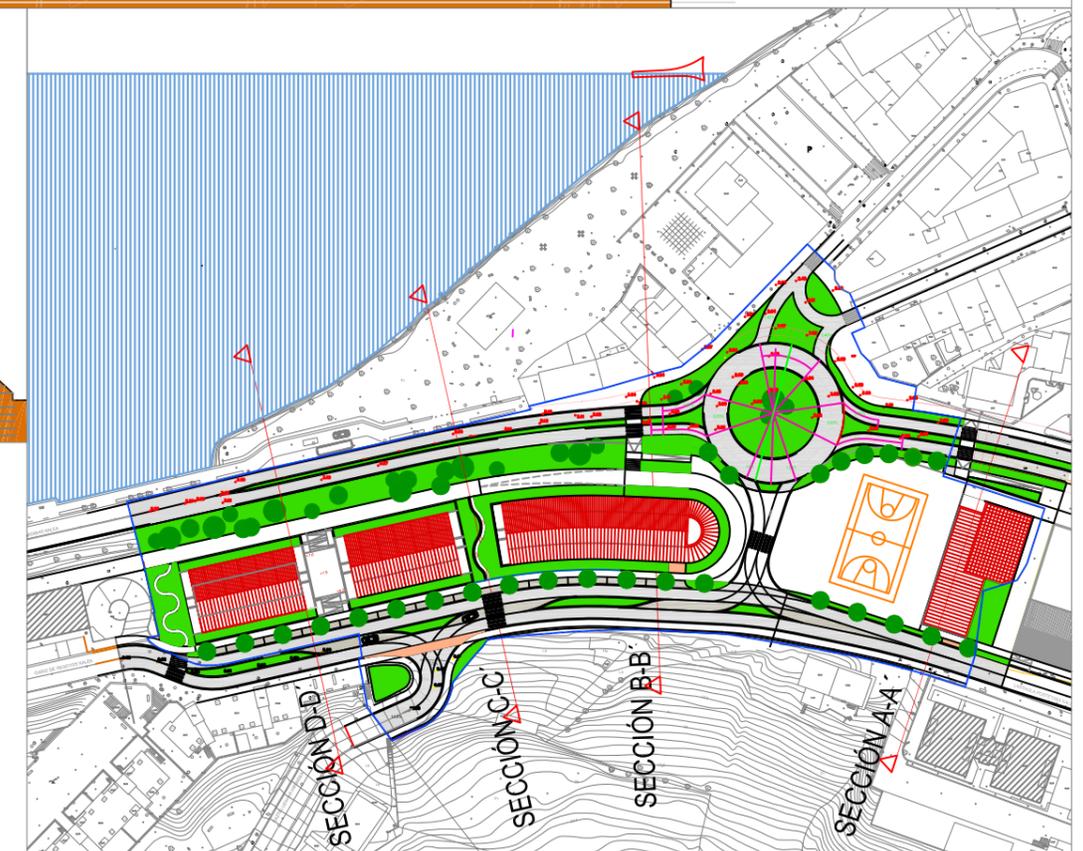
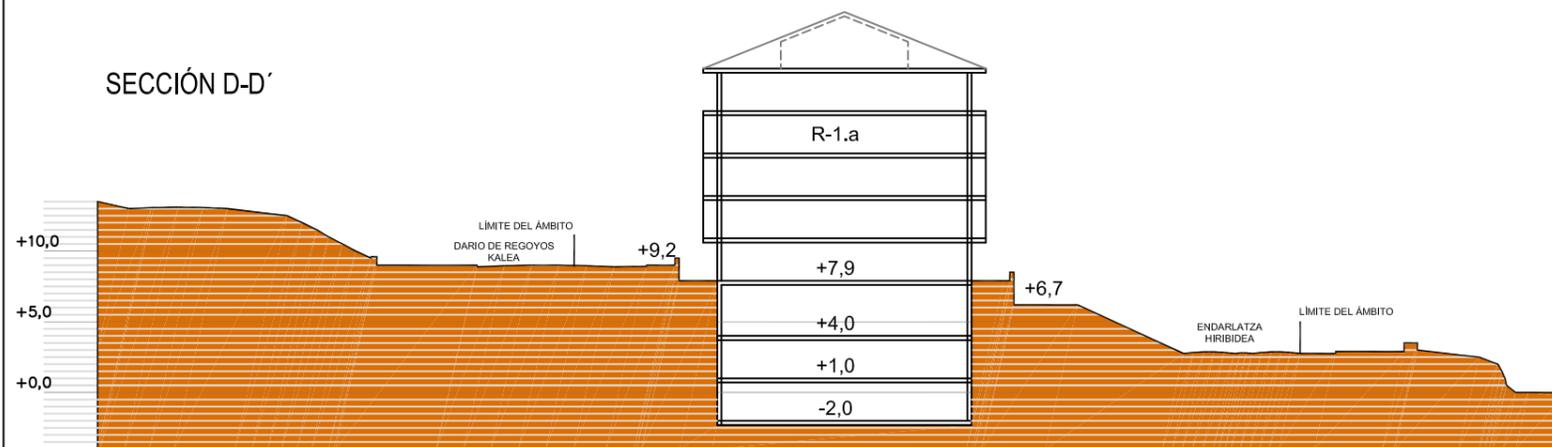
SECCIÓN B-B'



SECCIÓN C-C'



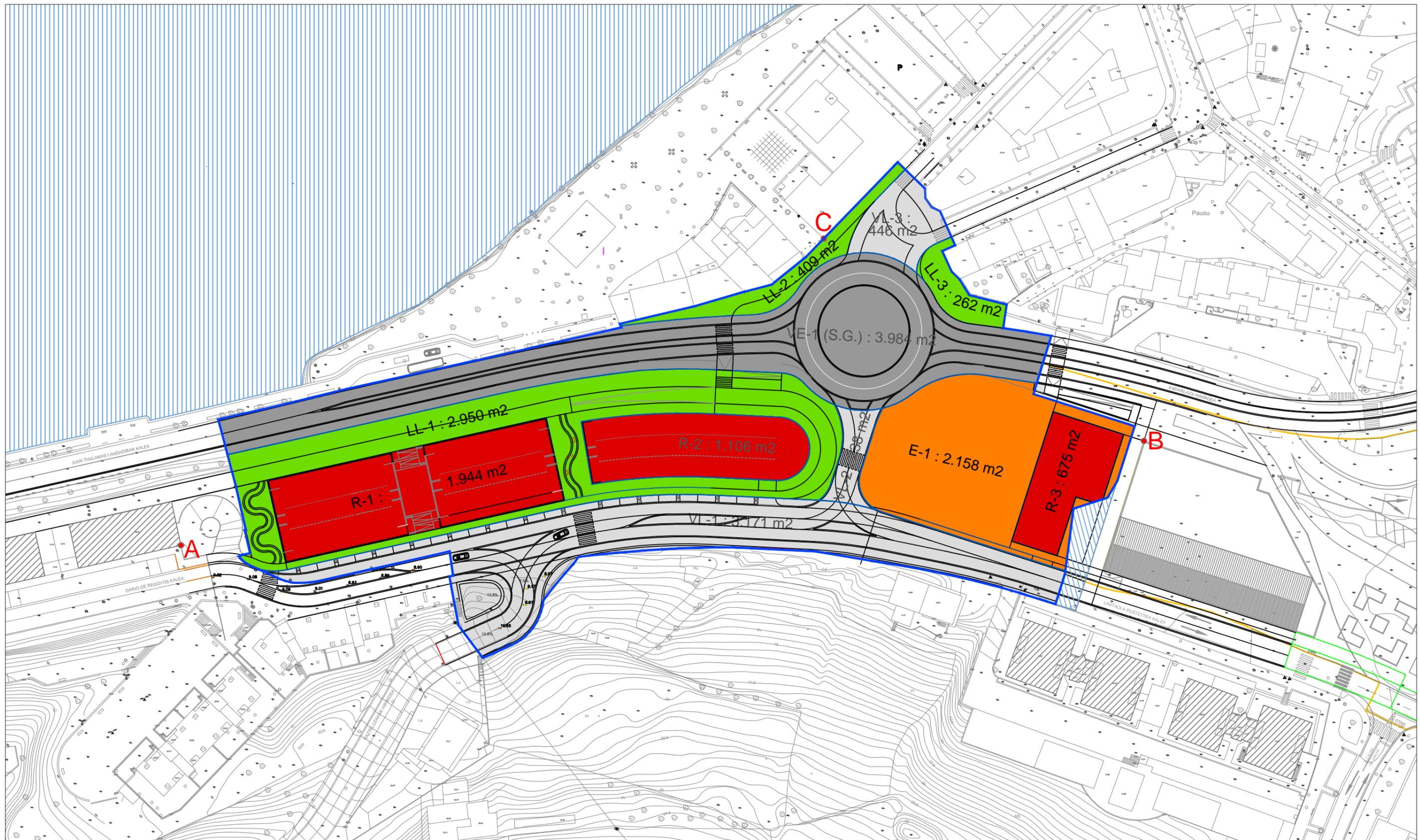
SECCIÓN D-D'



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO 8.3.04/LASTAOLA POSTETXEA (BARRIO DE BEHOBIA, IRUN, GIPUZKOA).....ABRIL 2019

III.02: ORDENACIÓN: SECCIONES ESCALAS 1 / 5 0 0

PROMUEVE: IRUNVI ..... REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO



**GEOREFERENCIA:**

PUNTO A: X=600090,978 / Y=4799540,488

PUNTO B: X=600363,897 / Y=4799570,028

PUNTO C: X=600273,158 / Y=4799627,339



NOTA: POSIBLE REAJUSTE DE LA DELIMITACION PARA INCORPORAR LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEFINIDA POR EL P.E.O.U. DEL AMBITO "8.3.05 / MENDIPE".

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO 8.3.04/LASTAOLA POSTETXEA (BARRIO DE BEHOBIA, IRUN, GIPUZKOA).....ABRIL 2019

# III.03: CALIFICACIÓN PORMENORIZADA ESCALAS 1/1000

PROMUEVE: IRUNVI ..... REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO