



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL AMBITO  
DE ACTUACIÓN INTEGRADA “MENDIPE”.**

**ÁREA “MENDIPE” (8.3.05).**

**IRUN**

-----

**“MENDIPE” AREAREN EREMUKO JARDUKETA  
INTEGRATUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-  
PROGRAMA.**

**“MENDIPE” (8.3.05) AREA.**

**IRUN**

**[FEBRERO 2019 OTSAILA]**

**EQUIPO REDACTOR**

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

**PROMOTOR**

Parte mayoritaria de  
propietarios del Ámbito de  
Actuación Integrada “Mendipe”

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁMBITO  
DE ACTUACIÓN INTEGRADA “MENDIPE”.  
ÁREA “MENDIPE (8.3.05)”.  
IRUN**

-----

**“MENDIPE” AREAREN EREMUKO JARDUKETA  
INTEGRATUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-  
PROGRAMA.  
“MENDIPE” (8.3.05) AREA.  
IRUN**

**[FEBRERO 2019 OTSAILA]**

Equipo redactor:

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

## ÍNDICE GENERAL

- \* DOCUMENTO **"1. MEMORIA JUSTIFICATIVA"**.
- \* DOCUMENTO **"2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN"**.
- \* DOCUMENTO **"3. PLANOS"**.
- \* DOCUMENTO **"4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"**.

## **DOCUMENTO "1. MEMORIA JUSTIFICATIVA"**

## **DOCUMENTO**

### **"1. MEMORIA JUSTIFICATIVA"**

#### **ÍNDICE**

- 1.- INTRODUCCIÓN.
  - 1.1.- Antecedentes y objeto del Programa.
  - 1.2.- Marco legislativo vigente.
  - 1.3.- Contenido formal del Programa de Actuación Urbanizadora.
  
- 2.- DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS.
  - 2.1.- Delimitación de la Unidad de Ejecución "Mendipe".
  - 2.2.- Régimen y sistema de actuación.
  - 2.3.- Edificaciones existentes: consolidadas y declaradas "fuera de ordenación".
  - 2.4.- Programa temporal para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de las obras de urbanización y edificación.
  - 2.5.- Determinación de la edificabilidad urbanística ponderada correspondiente al Ayuntamiento de Irún en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, y propuesta de localización de la misma.
  - 2.6.- Distribución de la edificabilidad urbanística y financiación de las "cargas de urbanización".
  - 2.7.- Relación de los titulares de bienes y derechos objeto de la actuación integrada y otros afectados por la misma.
  
- 3.- DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS: EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.
  
- 4.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.

ANEXOS.

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

1. Características generales de la ordenación urbanística en el ámbito de la actuación integrada "Mendipe" (8.3.05).
2. Calificación pormenorizada.
3. Características de las parcelas ordenadas con edificabilidad urbanística.

"II": Relación de titulares de bienes y derechos. Direcciones.

## 1.- INTRODUCCIÓN.

### 1.1.- Antecedentes y objeto del Programa.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula por iniciativa de la parte mayoritaria de los propietarios de los terrenos que conforman el ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe", definida y delimitada mediante la "Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 8.3.05 "Mendipe", del Plan General de Ordenación Urbana de Irun"; y se redacta por el equipo de trabajo formado por Iñaki Arregui Zufiria, abogado, Agustín Mitxelena Peláez, arquitecto, y Begoña Andueza San Martín, geógrafa y diplomada en Sistemas de Información Geográfica.

Concretamente, la referida parte mayoritaria de los terrenos del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" (8.3.05) que asume la iniciativa de la promoción del presente documento representa el 79,8044% de la superficie de dicho ámbito<sup>1</sup>. Su relación detallada consta en el Anexo "II" de esta Memoria.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla para el Ámbito de la Actuación Integrada denominado "Mendipe", el régimen y las determinaciones urbanísticas contenidas en la ya referida "Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 8.3.05 "Mendipe", del Plan General de Ordenación Urbana de Irun", aprobada con carácter definitivo mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Irun, en sesión celebrada el 25 de abril de 2018. (Publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 109, de 7 de junio de 2018).

Dicho documento de ordenación urbanística pormenorizada o de desarrollo define la ordenación pormenorizada y el régimen urbanístico aplicable en el Ámbito 8.3.05 "Mendipe", y delimita, para su desarrollo y ejecución, entre otros, el denominado Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe".

Dicho Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" constituye el ámbito territorial objeto del presente Documento.

Asimismo, dicha ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada propone la delimitación de una única unidad de ejecución para la totalidad del Ámbito de Actuación Integrada, así como el establecimiento del sistema de actuación de concertación para el desarrollo y ejecución de las previsiones urbanísticas ordenadas.

A partir de esos antecedentes y por iniciativa particular, -en aplicación de la potestad establecida en el artículo 157.1.e) de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*-, se formula y promueve el presente Programa de Actuación Urbanizadora, que ratifica el sistema de concertación propuesto para el desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística vigente en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Mendipe", ratificada y definida en el presente Programa.

---

<sup>1</sup> Dicho porcentaje asciende al 83,8949% si se incluyen los terrenos con carácter computable propiedad del Ayuntamiento de Irun. Los mismos, con una superficie de 526,00 m<sup>2</sup>, representan el 4,0905% de la superficie computable del Ámbito de Actuación Integrada.



El mismo tiene por objeto regular y organizar el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada proyectada en el ámbito territorial del constantemente citado Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", y redefine y pormenoriza las determinaciones, -básicamente, ya establecidas en la ordenación urbanística pormenorizada vigente-, siguientes:

- Ratificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución "Mendipe", plenamente coincidente con la propuesta en el documento de ordenación urbanística pormenorizada vigente, identificando la misma como una actuación integrada, que constituye el objeto del presente Programa.
- Ratificación de la determinación del sistema de actuación en régimen de ejecución privada mediante el sistema de concertación, conforme a lo dispuesto en la vigente legislación aplicable-. Se ratifica así lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de las Normas Urbanísticas de Desarrollo de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana aprobada el 25 de abril de 2018.
- Determinaciones jurídicas, técnicas y económicas para la ejecución del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución "Mendipe".
- Definición de las obras de urbanización a ejecutar, y estimación aproximada de su coste.
- Definición del programa temporal de los trabajos de ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

Por otra parte, se hace necesario señalar que una vez aprobada con carácter definitivo la "Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 8.3.05 Mendipe", y conforme a lo señalado en su correspondiente Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución", se han iniciado, -a instancia de "Turis Behobia, S.L.", en su condición de propietario mayoritario de los terrenos del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", que ahora promueve el presente Programa-, los trabajos de elaboración y redacción del "Proyecto de Urbanización del Área "Mendipe" (8.3.05), Behobia. Irun", que sustituirá, en su ámbito, al "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun", aprobado con carácter definitivo el 19 de enero de 2009.

Dichos trabajos han constituido la base para la elaboración del "Anteproyecto de Urbanización" que se incorpora como Documento "2" al presente Programa.

Por último, cabe señalar que, -asimismo en aplicación de las determinaciones contenidas en la constantemente citada *Ley 2/2006*, para el sistema en régimen de ejecución privada, de concertación-, en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora, se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Irun y la parte de los propietarios necesarios para constituirse en Junta de Concertación, el denominado Convenio de Concertación, en el que más del 50% de la propiedad del suelo asuma, como mínimo, los siguientes compromisos:

- Constituirse en Junta de Concertación, mediante escritura pública.
- Formular a través de la citada Junta el preceptivo Proyecto de Reparcelación para el desarrollo y ejecución de las previsiones de urbanización y edificación previstas en la ordenación urbanística vigente para el ámbito de la Unidad de Ejecución "Mendipe"; y, en concreto, para proceder a la oportuna equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la acción urbanística en la concreta Unidad de Ejecución "Mendipe", así como a la entrega al Ayuntamiento de Irun de las parcelas y espacios de cesión, conforme a la legislación aplicable.
- Aportar al proceso reparcelatorio, y mediante éste al Ayuntamiento de Irun, los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita, en los términos establecidos en la vigente legislación aplicable y la ordenación urbanística pormenorizada aprobada, o en el propio Convenio de Concertación.
- Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la Unidad de Ejecución "Mendipe", tanto por la legislación urbanística y del suelo aplicable como por la ordenación urbanística pormenorizada vigente, o por el propio Convenio de Concertación.

Una vez suscrito el referido "Convenio de Concertación", los propietarios de los terrenos que conforman la referida Unidad de Ejecución "Mendipe" dispondrán del plazo de un mes para constituirse en Junta de Concertación, mediante escritura pública.

Una Propuesta de dicho Convenio será presentada ante el Ayuntamiento de Irun tras la aprobación inicial del presente Programa de Actuación Urbanizadora y la finalización del trámite de exposición pública.

## **1.2.- Marco legislativo vigente.**

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula dentro del marco legislativo urbanístico y del suelo vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- \* *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- \* *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.*
- \* *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*
- \* *Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

- \* *Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*
- \* *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.*
- \* *Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.*
- \* *Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.*
- \* *Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.*
- \* *Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.*

Asimismo se redacta a partir de las determinaciones y régimen urbanístico establecido en la ordenación pormenorizada que, en lo que se refiere al Área urbana "Mendipe" (8.3.05), quedan contenidas en el documento de "Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 8.3.05 "Mendipe", del Plan General de Ordenación Urbana de Irun", definitivamente aprobada mediante Acuerdo de 25 de abril de 2018. (B.O.G. nº 109, de 7 de junio de 2018).

### **1.3.- Contenido formal del Programa de Actuación Urbanizadora.**

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se adecua al contenido y documentación exigida en la vigente legislación urbanística aplicable, y, en concreto, a lo dispuesto en los artículos 153, 154 y 155 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*; y define con la precisión necesaria las determinaciones que regulan el desarrollo y ejecución del Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe".

Sus determinaciones se integran y recogen en los siguientes documentos:

- \* Documento "1. Memoria justificativa".
- \* Documento "2. Anteproyecto de urbanización".
- \* Documento "3. Planos".
- \* Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera".

En el primero de los Documentos, "1. Memoria justificativa", se recogen los antecedentes urbanísticos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada; y, se establecen la totalidad de las determinaciones exigidas por la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* para este instrumento de programación, gestión y/o

ejecución urbanística, estructuradas en dos grandes epígrafes: las determinaciones jurídico-urbanísticas y las determinaciones técnico-urbanísticas.

En las "Determinaciones jurídico-urbanísticas" se concreta y ratifica la delimitación de la unidad de ejecución, así como el régimen de actuación privada y el sistema de actuación para su desarrollo urbanístico; se señalan las edificaciones, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación; se propone el programa temporal para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de las obras de urbanización y la edificación; se recogen, -al único objeto de concretar de forma propositiva y orientativa los derechos correspondientes al Ayuntamiento de Irun en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística-, los coeficientes de ponderación de los distintos usos y regímenes de promoción y/o protección ordenados, que únicamente tienen carácter instrumental y orientativo, pudiendo ser objeto de actualización por el preceptivo Proyecto de Reparcelación, conforme lo dispuesto en la legislación aplicable (artículo 56.1.f) de la *Ley 2/2006*); se propone la localización de la parcela con edificabilidad urbanística a adjudicar al Ayuntamiento de Irun, y, por último, se recoge la relación de titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y la medición de las superficies de las fincas afectadas.

Por su parte, en las "Determinaciones técnico-urbanísticas" se efectúa una remisión al "Anteproyecto de Urbanización del Área "MendiPE" (8.3.05). Irun (Gipuzkoa)", al efecto del cumplimiento de lo establecido en la legislación del suelo y urbanismo.

El Documento "2. Anteproyecto de urbanización" queda conformado por el propio "Anteproyecto de Urbanización del Área "MendiPE". Irun", elaborado para la formulación del presente Programa. Se cumplimenta así el requisito establecido en el artículo 155 de la constantemente citada *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

El Documento "3. Planos", recoge de forma gráfica, -conjuntamente con los planos del "Anteproyecto de Urbanización del Área MendiPE (8.3.059. Irun (Gipuzkoa)", que constituye el Documento "2"-, las determinaciones, de información y propositivas, contenidas en el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Por último, el Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera" contiene como su propio nombre indica el estudio de viabilidad económico-financiera requerido en la legislación aplicable, incluyendo la determinación de los valores de repercusión de suelo para cada uso y régimen de promoción y/o protección ordenado, que sirven de base a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación contenidos en las determinaciones jurídico-urbanísticas de este Programa, así como de la cuantificación de los derechos inicialmente atribuibles al Ayuntamiento de Irun en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Unos y otra, -coeficientes de ponderación y cuantificación económica-, tienen únicamente valor orientativo y/o propositivo a los efectos de los objetivos del presente Programa, correspondiendo su concreta determinación y cuantificación al futuro Proyecto de Reparcelación.

## **2.- DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS.**

### **2.1.- Delimitación de la Unidad de Ejecución "Mendipe".**

La ordenación urbanística pormenorizada contenida en la vigente "Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 8.3.05 "Mendipe", del Plan General de Ordenación Urbana de Irun", propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución, plenamente coincidente con el Ámbito de Actuación Urbanizadora, con una superficie total de 14.415,94 m<sup>2</sup>.

La referida Unidad de Ejecución incorpora la totalidad de los suelos del Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe", resultando, en consecuencia, plenamente coincidente con el mismo.

El presente Programa ratifica la delimitación de la Unidad de Ejecución, -ahora denominada "Mendipe"-, de forma plenamente coincidente con el Ámbito de Actuación Integrada denominado asimismo "Mendipe".

La delimitación y estado actual de la Unidad de Ejecución "Mendipe" quedan recogidos en los planos del documento "3. Planos" del presente Programa, y más concretamente en el plano "1.2. Estado actual. Topográfico y Delimitación de la Unidad de Ejecución".

### **2.2.- Régimen y sistema de actuación.**

Ratificando la propuesta contenida en la ordenación urbanística pormenorizada vigente, la Unidad de Ejecución "Mendipe" se ejecutará por el sistema de concertación, en régimen de ejecución privada.

La asignación de los derechos y deberes urbanísticos en el ámbito de la referida Unidad de Ejecución se efectuará de conformidad con la legislación vigente, así como con las Bases de actuación de la futura Junta de Concertación, necesaria para el desarrollo y ejecución de las previsiones urbanísticas vigentes, mediante el fijado sistema de concertación; y, ello, sin perjuicio de los derechos y obligaciones de los titulares de bienes o derechos afectados que no suscriban el "Convenio de Concertación" ni se incorporen a la referida Junta de Concertación.

### 2.3.- Edificaciones existentes: consolidadas y declaradas "fuera de ordenación".

De conformidad con la ordenación pormenorizada definitivamente aprobada, la edificación e instalaciones de la Estación de Servicio "Behobia", en su actual implantación, quedan declaradas "pendientes de reordenación", como consecuencia de la nueva ordenación de los accesos rodados desde la Avenida de Endarlaza; por lo que se reordena una nueva implantación edificatoria y de instalaciones vinculada a la referida actividad económica de estación de servicio de combustible, actualmente implantada en el ámbito.

El resto de edificaciones, obras, instalaciones y construcciones, existentes en el ámbito de la Unidad de Ejecución que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido por la Modificación del Plan Especial vigente, y que resultan incompatibles con la ordenación en la misma contenida, han sido declaradas fuera de ordenación por la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada.

El siguiente cuadro recoge la localización en la parcela catastral y las superficies de las edificaciones y construcciones existentes declaradas fuera de ordenación y/o objeto de reordenación:

Finca	Referencia Catastral	Superficie [m <sup>2</sup> (t)]	Uso predominante	Observaciones
2-3	3060070	210,00	Terciario de gasolinera	Sin incluir instalaciones.
5	4460069	228,00	Vivienda	Edificación aislada.
6	4560A68	7,40	Almacenaje	Cobertizo.
7	4560C68	34,40	Almacenaje	Cobertizo.
TOTAL		479,80		

El plano "1.3. Edificaciones, construcciones y elementos declarados "fuera de ordenación"" recoge gráficamente la condición de fuera de ordenación regulada para las referidas edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, como consecuencia de su carácter incompatible con la ordenación pormenorizada definitivamente aprobada.

Asimismo quedan fuera de ordenación todas las obras, añadidos y chabolas, que aún sin reflejarse en los planos por inexistencia de referencia cartográfica, impidan la correcta urbanización y edificación del ámbito de la actuación integrada.

De conformidad al artículo 147.1.g) de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, las referidas edificaciones y construcciones, dado que deben ser demolidas con motivo de la ejecución de la ordenación prevista, conllevan para sus respectivos propietarios las correspondientes indemnizaciones, que deberán ser asumidas, en concepto de cargas de urbanización, por el conjunto de la Unidad de Ejecución.

En consecuencia, en el Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera" se incorpora una primera valoración de dichas edificaciones y construcciones, al objeto de estimar la cuantía global correspondiente por dicho concepto indemnizatorio.

Respecto de las edificaciones, obras e instalaciones actualmente existentes sobre las parcelas vinculadas a la actividad de la Estación de Servicio "Behobia, S.L.", únicamente se procederá a la indemnización del valor de la edificación existente, -determinado en atención a la aplicación del método del coste de reposición-, correspondiendo el coste del resto de gastos que se deriven de la reordenación de sus instalaciones al objeto de adecuarse a la ordenación pormenorizada vigente, exclusivamente a cargo de la propia actividad.

No existen, por otra parte, ocupantes legales de las viviendas implantadas en el ámbito, por lo que no procede atender a programa de realojo alguno.

#### **2.4.- Programa temporal para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de las obras de urbanización y edificación.**

Una vez aprobado el presente Programa de Actuación Urbanizadora, resulta necesaria la formalización y ejecución de una serie de trámites y acciones, al objeto de posibilitar el desarrollo de las previsiones de ordenación previstas para el Ámbito. Dichas acciones incluyen tanto la realización y elaboración de una serie de trámites y proyectos encaminados a culminar tanto la gestión urbanística como la ejecución de las obras de urbanización y edificación proyectadas. Los plazos que se establecen para la ejecución de las acciones más relevantes a esos efectos son los siguientes:

A.- Trámites de gestión urbanística y/o ejecución de la ordenación urbanística.

a.- Proyecto de Urbanización.

Se plantea el siguiente calendario:

- Presentación del Proyecto de Urbanización ante el Ayuntamiento: en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación inicial del presente Programa; al objeto de poder iniciar su tramitación, de forma simultánea, con la del propio Programa.
- Aprobación inicial: 2 meses desde su presentación ante el Ayuntamiento.
- Información pública (B.O.G. y prensa): durante el plazo de 20 días.
- Aprobación definitiva: 2 meses desde la conclusión del trámite de información pública.

b.- Convenio y constitución de la Junta de Concertación.

Dada la estructura de la propiedad existente en el ámbito, por parte de la parte mayoritaria de la propiedad que lleva la iniciativa en la promoción del presente Documento, tras la aprobación inicial del presente Programa se podrá presentar una propuesta de "Convenio de concertación" ante el Ayuntamiento, al objeto de someterla a su consideración.

Tras su necesaria consideración positiva por parte del Ayuntamiento de Irun puede procederse al inicio de su preceptiva tramitación, mediante la exposición pública del mismo, supeditando su perfeccionamiento y suscripción a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

En todo caso, en el plazo máximo de dos meses tras la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora se ha de proceder a la firma del citado Convenio de Concertación por la mayoría necesaria.

En el plazo de un mes a contar desde la suscripción del anteriormente referido Convenio, se procederá por la parte mayoritaria de propietarios, -que representen más del 50% del suelo de la Unidad de Ejecución-, a la constitución de la Junta de Concertación, mediante escritura pública.

Dicha constitución será publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y notificada de forma individual a los titulares de bienes y derechos que no hayan constituido inicialmente la Junta, concediéndoles un mes de plazo para adherirse a ella, transcurrido el cual se entenderá que renuncian a su participación.

c.- Proyecto de Reparcelación.

Una vez definitivamente aprobado el presente Programa de Actuación Urbanizadora, suscrito el preceptivo Convenio de Concertación y constituida la Junta de Concertación, se procederá al inicio de los trabajos de redacción y elaboración del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

En todo caso, el preceptivo Proyecto de Reparcelación habrá de ser sometido a aprobación inicial por parte de la Junta de Concertación en el plazo máximo de dos meses desde la finalización del plazo legalmente establecido para la incorporación a la misma. Tras la misma, se presentará ante el Ayuntamiento de Irun para su tramitación, exposición pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y notificación a todos los propietarios afectados, correspondiendo la aprobación definitiva al Ayuntamiento de Irun.

B.- Ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Una vez definitivamente aprobado el Proyecto de Urbanización del Área, se establece un plazo máximo de seis meses, a contar desde la aprobación



definitiva del Proyecto de Reparcelación y su inscripción registral, para el inicio de las obras de urbanización.

Corresponde a la Junta de Concertación la selección de la empresa o empresas urbanizadoras, en cuyo proceso deberán seguirse los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública. En todo caso, podrán incorporarse a la Junta las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la Unidad de Ejecución, cuando así lo acuerde la Junta y en los términos que la misma establezca.

La ejecución material de la ordenación vigente en el Área "Mendipe" se diferencia en dos fases: la primera se corresponde con el Ámbito de Actuación Integrada, y la segunda con el Ámbito de Dotación.

La concreta materialización de la propuesta urbanística vigente en el ámbito de la delimitada Unidad de Ejecución "Mendipe" (obras de urbanización identificadas como "Primera fase" en el Anteproyecto de Urbanización) requiere, en buena medida, la coordinación de las labores de urbanización y edificación, de tal forma que únicamente la cumplimentación de algunas de las obras de urbanización permite y posibilita el inicio de las fases preparatorias para la edificación de las parcelas resultantes de la ordenación.

Las razones por las que resulta conveniente simultanear las obras de urbanización con las de edificación son varias, de entre las cuales cabe destacar las siguientes:

- 1.- La necesidad del mantenimiento de la actividad de la Estación de Servicio mientras se procede a la ejecución de las obras de reordenación y reinstalación de la misma, adecuándolas a las nuevas soluciones de accesos rodados desde la Avenida de Endarlaza, conlleva la necesaria simultaneidad de las referidas obras de construcción de la nueva edificación prevista y las de reordenación de sus actuales instalaciones con la ejecución de las obras de urbanización necesarias para, por un lado, posibilitar los nuevos accesos rodados previstos, y, por otro, acometer la ejecución de las infraestructuras y servicios necesarios para su correcto funcionamiento, procediéndose al posterior derribo y supresión de las actuales edificaciones e instalaciones. Son obras internas de la parcela que, necesariamente han de simultanearse con las de la urbanización exterior a la misma.
- 2.- Las alineaciones bajo rasante de las nuevas edificaciones residenciales proyectadas con respecto a la calle Lastaola Postetxea permiten edificar el sótano hasta el mismo límite de la parcela privada, por lo que el hecho de simultanear las obras de construcción de la edificación y las de la acera pública en contacto con la misma, permitirá aprovechar el muro de sótano de la edificación como elemento de contención del relleno de las canalizaciones alojadas bajo la acera, al tiempo que se salvaguarda su integridad. Esto se considera necesario teniendo en cuenta los resultados del Estudio Geotécnico encargado por los propietarios del ámbito. Si se terminará la urbanización de alrededor de dichas parcelas sin haber simultaneado las obras de edificación, al menos hasta cota "0", el acceso

a las mismas y la ejecución de las obras de construcción causarán múltiples daños y desperfectos en la urbanización.

Por su parte, las cargas de urbanización exteriores al Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" necesarias para la conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y demás servicios son las recogidas en el "Anteproyecto de Urbanización del Área "Mendipe". Irun" que forma parte del presente Programa.

La relación de dichas cargas exteriores es la siguiente:

- Enlace a la canalización de agua existente en la calle Lastaola Postetxea y en la Avenida de Endarlaza, fuera del ámbito.
- Enlace a la canalización de PVC de saneamiento fecal existente en la calle Lastaola Postetxea y en la Avenida de Endarlaza, fuera del ámbito.
- Enlace a la red de saneamiento pluvial existente en la calle Lastaola Postetxea y en la Avenida de Endarlaza, fuera del ámbito.
- Enlace a la red de energía eléctrica a la arqueta existente en la calle Alcaldía de Sacas y ejecución de arqueta en la Avenida de Endarlaza, fuera del ámbito.
- Sustitución de las luminarias existentes y ejecución de la canalización de alumbrado público en las calles Alcaldía de Sacas y Lastaola Postetxea, fuera del ámbito.
- Enlace a la canalización de gas existente en la calle Lastaola Postetxea y en la Avenida de Endarlaza, fuera del ámbito.
- Enlace a la red de telecomunicaciones existente en la calle Lastaola Postetxea, fuera del ámbito.
- Pavimentación y señalización en tramo de la calle Lastaola Postetxea y en la Avenida de Endarlaza hasta su encuentro con la calle Antxotxipi, fuera del ámbito.
- Actuaciones de jardinería en la Avenida de Endarlaza, fuera del ámbito.

Asimismo, la zona verde del "espacio-separador" entre la parcela terciaria de gasolinera y las parcelas residenciales, se ejecutará al momento de la ejecución de la urbanización pública y se considerará carga de urbanización de la Unidad de Ejecución, y no del propietario privado de la parcela que, en todo caso, será responsable de su futura conservación y mantenimiento.

Las anteriormente referidas cargas de urbanización exteriores al ámbito de programación, quedan debidamente grafiadas en los distintos planos que integran el "Anteproyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05). Irun (Gipuzkoa)".

Se prevé el inicio de las obras de urbanización durante el año 2019 y su finalización a finales de 2020, con un plazo aproximado de ejecución de las mismas de 14 meses para la totalidad de las obras previstas en el Anteproyecto de Urbanización, a definir con el necesario detalle y precisión en el preceptivo y definitivo Proyecto de Urbanización.

Por su parte, respecto de las Unidades de Edificación y Reordenación definidas en la vigente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana, a desarrollar de forma independiente entre sí, se establecen los siguientes plazos:

- .- La Unidad de Edificación "2", -[parcela "RB-2"]-, deberá simultanearse, al menos hasta cota 0, con la ejecución de las obras de urbanización.
- .- La Unidad de Edificación "3", -[parcela "RB-3"]-, podrá ejecutarse simultáneamente a las obras de urbanización.
- .- La Unidad de Reordenación "4", -[parcela "TG"]-, deberá iniciarse y ejecutarse simultáneamente a las obras de urbanización de su entorno.

En todo caso, las licencias de construcción de las edificaciones proyectadas en las referidas parcelas "RB-2", "RB-3" y "TG" deberán ser solicitadas en el plazo máximo de 24 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y su correspondiente inscripción registral.

Respecto de las parcelas residenciales se establece el plazo de 2 años para el inicio de las obras de construcción, una vez obtenidas las preceptivas licencias de edificación, y un plazo de 5 años para su finalización.

Respecto de la parcela terciaria de gasolinera se prevé el inicio de las obras de la reordenación de sus edificaciones e instalaciones, de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización previstas en su entorno, a lo largo del último trimestre de 2019, y su finalización en el plazo aproximado de 12 meses desde su inicio. El cumplimiento de dicho plazo estará supeditado a la resolución del trámite correspondiente a su situación de parcela actualmente inventariada en el catálogo de IHOBE como actividad o instalación potencialmente contaminante. Por ello, dichos plazos de entienden estimativos.

Para la puesta en uso de las edificaciones e instalaciones proyectadas se exigirá en todos los casos la adecuada terminación del viario necesario para el acceso a las edificaciones, que corresponde a la ampliación y regularización de la calle Lastaola Postetxea. Únicamente podrán quedar pendientes algunos acabados de jardinería y similares cuya ejecución pudiera ser conveniente rematar con posterioridad.

**2.5.- Determinación de la edificabilidad urbanística ponderada correspondiente al Ayuntamiento de Irun en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, y propuesta de localización de la misma.**

A los efectos de cuantificar los derechos inicialmente correspondientes al Ayuntamiento de Irun en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, resulta necesaria la determinación, en términos ponderados, de la edificabilidad urbanística proyectada en el Ámbito de la Actuación Integrada objeto del presente Programa.

Para ello, en atención a lo dispuesto en el artículo 35.4 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* resulta necesario determinar los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado de cada uso y régimen de promoción y/o protección ordenados respecto del valor de repercusión del suelo urbanizado correspondiente al uso mayoritario o característico del mismo; que, en este caso se corresponde con el de vivienda en bloque de promoción libre.

La determinación de los referidos coeficientes de ponderación y la cuantificación económica de los derechos correspondientes al Ayuntamiento de Irun en el contexto de elaboración y tramitación del presente Programa de Actuación Urbanizadora tienen únicamente carácter orientativo, correspondiendo su concreta determinación y cuantificación a la posterior fase de elaboración y tramitación del Proyecto de Reparcelación.

A esos efectos el Proyecto de Reparcelación incorporará un estudio de mercado o documento similar, en el que se determinen los valores medios en venta de los productos ordenados.

En ese contexto, en el presente Programa se ha procedido a la determinación de los valores de repercusión del suelo urbanizado para los diversos usos y regímenes de promoción, ordenados en el ámbito, a partir de los cuales se fijan los correspondientes coeficientes de ponderación.

Dichos valores y coeficientes quedan expresados en el cuadro que se muestra a continuación:

<b>USOS Y REGÍMENES DE PROMOCIÓN / PROTECCIÓN</b>	<b>VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO [euros/m<sup>2</sup>(t)]</b>	<b>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN</b>
Vivienda de promoción libre. Parcela "RB-2".	432,43	1,00
Vivienda de protección social. Parcela "RB-3".	278,75	0,64
Comercial planta baja. Parcela "RB-2".	492,59	1,14
Terciario de Gasolinera. Parcela "TG".	920,14	2,13
Garaje/trastero de promoción libre. Parcela "RB-2"	93,57	0,22
Garaje/trastero de protección social. Parcela "RB-3"	91,24	0,21
Parcela privada libre. Parcela "TG".	21,18 euros/m <sup>2</sup>	0,05

Su detallado cálculo y determinación queda contenido en el Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera" de este Programa.

Conforme al procedimiento de cálculo y determinación de la edificabilidad urbanística ponderada inicialmente atribuible al Ayuntamiento de Irun en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y la propuesta de su concreción, contenidas en el Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera" de este Programa, al Ayuntamiento de Irun le corresponde un total de 1.849,97 m<sup>2</sup>(t)uc, referenciados al uso de vivienda de promoción libre.

Se propone la materialización de dichos derechos urbanísticos en la concreta parcela "RB-3", ordenada con destino a la construcción de viviendas y otros productos de protección pública, en la concreta tipología de viviendas de protección social.

La totalidad de dicha parcela conlleva, en atención a los coeficientes de ponderación expuestos, una edificabilidad ponderada de 2.246,01 m<sup>2</sup>(t)uc, por lo que la previsible plena adjudicación de la misma a favor del Ayuntamiento de Irun respondería, en estos momentos, a:

- La adjudicación, mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, del 15% de la edificabilidad ponderada, -1.849,97 m<sup>2</sup>(t)uc-, del 82,3670% de la parcela ordenada "RB-3", libre de cargas de urbanización, en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- La atribución del resto de edificabilidad, -396,04 m<sup>2</sup>(t)uc-, mediante la adjudicación del restante 17,6330% de la parcela ordenada "RB-3", con las correspondientes cargas de urbanización, a cargo, tanto de los derechos correspondientes a la aportación, con carácter computable, de las fincas aportadas "8" y "9", propiedad del Ayuntamiento de Irun, como de exceso de adjudicación.

En todo caso, su concreta determinación y cuantificación corresponderá al Proyecto de Reparcelación, a formular, tramitar y aprobar.

Asimismo, y sin perjuicio de lo que, en su condición de propietario de terrenos con carácter computable, le corresponda en el contexto del proceso reparcelatorio, de conformidad con la ordenación urbanística definitivamente aprobada, corresponde asimismo al Ayuntamiento de Irun la adjudicación de los espacios ordenados con destino de uso y servicio público.

En atención a la zonificación pormenorizada contenida en la referida ordenación urbanística dichos espacios y sus respectivas superficies se identifican como:

.- Equipamiento deportivo público [ED]:	1.335,00 m <sup>2</sup> .
.- Jardines urbanos [LJ]:	601,67 m <sup>2</sup> .
.- Espacios libres peatonales [LL]:	2.688,63 m <sup>2</sup> .
.- Viario urbano local [VL]:	1.262,14 m <sup>2</sup> .
.- Viario urbano estructurante [VE]:	80,85 m <sup>2</sup> .

La cesión de dichos espacios de dominio y uso público se formalizará a través del preceptivo Proyecto de Reparcelación, inscribiéndose los mismos a favor del Ayuntamiento de Irun en el Registro de la Propiedad.

## **2.6.- Distribución de la edificabilidad urbanística y financiación de las "cargas de urbanización".**

La distribución de la edificabilidad urbanística y de las "cargas de urbanización" correspondientes al conjunto de la Unidad de Ejecución "Mendipe" se ajustará a las determinaciones contenidas en la legislación del suelo y urbanística aplicable, a los criterios contenidos en la ordenación urbanística pormenorizada y a las condiciones establecidas en el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

A esos efectos, se ha de señalar que la distribución de la edificabilidad urbanística ordenada en el ámbito de la Unidad de Ejecución se ajustará a los siguientes criterios:

- \* Sin perjuicio de su consideración a los efectos de la determinación de la edificabilidad urbanística ponderada atribuible al Ayuntamiento de Irun en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, -15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización-, la parcela y edificabilidad ordenadas vinculadas a la actividad de la Estación de Servicio "Behobia, S.L.", al objeto de su reordenación y adaptación a la nueva configuración viaria del entorno, será atribuida y

adjudicada exclusivamente a los titulares de la actividad de Estación de Servicio.

Para ello, el Proyecto de Reparcelación deberá establecer los criterios y tratamiento que, a partir de esa premisa básica, se confiere tanto a las fincas "2" y "3", aportadas por "Behobia, S.L." como a la parcela resultante ordenada "TG", en atención a cuantos parámetros pudieran considerarse oportunos: especificidad del carácter lucrativo de la actividad, valoración del suelo asignado a la parcela, etc..

- \* La ordenada parcela "RB-3", destinada a la construcción de productos de protección social, se adjudicada al Ayuntamiento de Irún, en concepto, tanto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, como de los derechos de edificabilidad correspondientes a las fincas "8" y "9" aportadas por el mismo, así como de posibles "excesos" de adjudicación.

En todo caso, resultarán de aplicación los criterios para la reparcelación establecidos en el artículo 44 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y, en concreto, el referido a que *"Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero"*.

Por su parte, respecto de la distribución, asignación e imputación de las "cargas de urbanización" al conjunto de la Unidad de Ejecución se atenderán las siguientes consideraciones:

- \* Se considerarán como "cargas de urbanización" imputables a la Unidad de Ejecución "Mendipe", además de los costes de las obras de urbanización propiamente dichas en su ámbito territorial delimitado así como las exteriores al ámbito, necesarias para la adecuada conexión e integración de la urbanización interna con las redes de infraestructuras, comunicaciones y demás servicios, los siguientes:
  - Los gastos de ejecución y urbanización de la zona verde ordenada, a modo de "espacio-separador" entre las parcelas residenciales ordenadas y la parcela terciaria de gasolinera, incluyendo la superficie situada en ésta última parcela, como consecuencia de constituir una exigencia urbanística. En todo caso, el propietario de la parcela terciaria será el responsable del mantenimiento y conservación de dicha superficie de zona verde.
  - Los gastos de derribo de la totalidad de las edificaciones, construcciones, instalaciones y obras, existentes en el ámbito declaradas "fuera de ordenación", -a excepción de las existentes en la actual finca vinculada a la actividad de la Estación de Servicio "Behobia, S.L.", sujetas a la reordenación de la parcela, que serán asumidas únicamente por dicha Sociedad como adjudicataria de la nueva parcela ordenada "TG"-.
  - Los costes de elaboración y tramitación de los expedientes y proyectos urbanísticos formulados y a formular que resultan necesarios para el

desarrollo urbanístico del ámbito, -Plan Especial de Reforma Interior, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, Convenio de Concertación, constitución de la Junta de Concertación, Proyecto de Reparcelación, etc.-, y de cuantos estudios y trabajos resulten necesarios, - Parcelario, Geotécnico, etc.-; así como los de gestión y promoción de la actuación urbanizadora, asociados a las actuaciones urbanísticas planteadas.

- Los gastos de indemnización correspondientes al valor de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, a derribar y demoler, a excepción de las instalaciones existentes en la actual finca vinculada a la actividad de la Estación de Servicio "Behobia, S.L.", sujetas a la reordenación de la parcela.
  - Los gastos de indemnización correspondientes al arbolado actualmente existente, que deba ser objeto de valoración e indemnización a sus titulares.
- \* La evaluación que así resulte de las cargas de urbanización se distribuirán entre las parcelas resultantes, en función de su valoración en atención a su edificabilidad ponderada, con las siguientes premisas:
- No participará en la asunción de cargas de urbanización la parte de la parcela ordenada "RB-3" a adjudicar libre de cargas de urbanización al Ayuntamiento de Irun, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (15%).
  - Las cargas de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución se distribuirán entre el resto de edificabilidad ponderada correspondiente a la edificabilidad urbanística a ejecutar en las parcelas ordenadas, en atención de la valoración de las mismas, conforme a los criterios que a esos efectos se establezcan en el preceptivo Proyecto de Reparcelación.

Corresponderá al Proyecto de Reparcelación, a elaborar y tramitar la concreta determinación de los criterios al objeto del cumplimiento de las condiciones, determinaciones y consideraciones anteriormente referidas.

## **2.7.- Relación de los titulares de bienes y derechos objeto de la actuación integrada y otros afectados por la misma.**

Los titulares registrales de las fincas y terrenos que configuran el ámbito territorial de la presente actuación integral, objeto de este Programa de Actuación Urbanizadora, así como los porcentajes que respecto del total computable de la Unidad de Ejecución representan dichos terrenos, quedan recogidos en el siguiente cuadro:



<b>Finca</b>	<b>Propietario</b>	<b>Superficie [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Porcentaje [%]</b>
1	Juan Manterola Lizaso y M <sup>a</sup> del Coro Altuna Mugica [40%] Marino Bretón Aldabe [20%] Juan Carlos, M <sup>a</sup> Fátima y Pablo González Eguiluz [20%] M <sup>a</sup> José Gaztelumendi Martín [20%]	71,94	0,5595
2	"Behobia, S.L."	1.536,98	11,9526
3	"Behobia, S.L."	293,02	2,2787
4	"Turis Behobia, S.L."	3.085,00	23,9911
5	"Turis Behobia, S.L."	6.070,00	47,2045
6	"Turis Behobia, S.L."	630,00	4,8993
7	Josefa Aramburu Cassagne	169,00	1,3143
8	Ayuntamiento de Irun	183,00	1,4231
9	Ayuntamiento de Irun	343,00	2,6674
10	"Turis Behobia, S.L."	477,00	3,7095
<b>TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE</b>		<b>12.858,94</b>	<b>100,0000</b>

No obstante la relación anterior, -con sus superficies y cuotas-, corresponde al Proyecto de Reparcelación a elaborar y tramitar, la perfecta identificación y determinación, tanto de la configuración física o delimitación como de la cabida superficial y porcentaje en el conjunto de la Unidad, de todas y cada una de las fincas incluidas en la referida Unidad de Ejecución "Mendipe". Por ello, los propietarios, las superficies y cuotas contenidas en el cuadro anterior tienen, en este momento, carácter provisional, pendientes de su concreción definitiva en el preceptivo Proyecto de Reparcelación.

Se ha de señalar que se ha procedido a la comprobación con los servicios técnicos de la Diputación Foral de Gipuzkoa de la delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución con la expropiación llevada a cabo por dicha Institución en el ámbito colindante.

Por su parte los titulares de derechos respecto de las fincas registrales que configuran el ámbito de la presente actuación integrada, quedan referenciados, -también con carácter provisional-, en el cuadro adjunto:

<b>Finca</b>	<b>Titular</b>	<b>Derecho</b>
2	"Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal de San Sebastián"	Hipoteca.
	"Banco Popular Español, S.A."	Hipoteca.
4	Ayuntamiento de Irun	Hipoteca unilateral.
	"Banco Vasconia, S.A."	Hipoteca.
5	Ayuntamiento de Irun	Hipoteca unilateral.
	Ayuntamiento de Irun	Servidumbre de ocupación para colector de aguas pluviales.
	"Banco Vasconia, S.A."	Hipoteca.

### **3.- DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS: EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

La legislación urbanística y del suelo aplicable exige que los Programas de Actuación Urbanizadora deben definir las obras de urbanización que han de ejecutarse en desarrollo de la ordenación aprobada, especificando su coste aproximado y cuando menos los siguientes extremos:

- Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
- Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
- Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.
- Capacidad de servicio de la red viaria prevista.
- Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.
- Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.
- Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.
- Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesaria para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.
- Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

Todos estos extremos vienen definidos en el "Anteproyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05). Irun (Gipuzkoa)", redactado y elaborado por "Mitxelena Arquitectos, S.L.P.U."

En dicho Anteproyecto se reflejan la totalidad de los trazados de las redes de infraestructuras previstas en el Área "Mendipe" (8.3.05), tras haber realizado las consultas pertinentes con los diferentes Servicios. La relación de las infraestructuras reflejadas en la documentación aportada son las siguientes:

- Red de Abastecimiento de Agua Potable.
- Red de Saneamiento de Fecales.
- Red de Saneamiento de Pluviales.

- Red Eléctrica.
- Red de Alumbrado Público.
- Red de Gas.
- Red de Telecomunicaciones.
- Pavimento y Mobiliario.

A dicho Anteproyecto nos remitimos a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en la legislación aplicable, respecto del contenido técnico-urbanístico del presente Programa.

#### 4.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.

De conformidad con el artículo 156 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, una vez presentado el presente Programa de Actuación Urbanizadora, y una vez emitidos los informes técnicos correspondientes, el Ayuntamiento de Irun acordará sobre la estimación o denegación de la aprobación inicial del mismo en el plazo máximo de un mes.

El acuerdo de aprobación inicial conllevará la obligación de la correspondiente publicación, conteniendo los elementos esenciales del Programa, en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, por un plazo mínimo de 20 días, a los efectos de información pública y las posibles alegaciones. Asimismo, dicho acuerdo se notificará de forma individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, a excepción de quienes, por iniciativa particular, promueven y presentan el presente Programa, suscribiendo el escrito de solicitud de tramitación del mismo, mediante el que muestran su total conformidad con su contenido y determinaciones.

El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales y en la web del Ayuntamiento de Irun durante el mencionado plazo de información pública.

Recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el Ayuntamiento de Irun acordará la aprobación definitiva en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación, en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.

Por último, el acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora deberá ser publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, como mínimo, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

Irun, 20 de febrero de 2019.

Fdo.: Agustín Mitxelena.  
Arquitecto.

Fdo.: Iñaki Arregui.  
Abogado.

Fdo.: Begoña Andueza.  
Geógrafa.

## **ANEXO "1"**

### **CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

## 1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA "MENDIPE" (8.3.05).

- \* Superficie del ámbito Unidad de Ejecución "Mendipe": **14.415,94 m<sup>2</sup>.**
- \* Clasificación y categorización del suelo: Suelo urbano no consolidado.
- \* Calificación global: Zona de uso Residencial (R).
- \* Edificabilidad urbanística ordenada (sobre rasante): 11.386,77 m<sup>2</sup>(t).
- \* Número orientativo de viviendas: 103 unidades.

## 2.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie [m <sup>2</sup> ]
Parcela	Calificación pormenorizada y Régimen de promoción (V.L./V.P.S.)	
RB-2	Parcela residencial de edificación en bloque (V.L.).	2.146,50
RB-3	Parcela residencial de edificación en bloque (V.P.S.).	630,00
<b>Total PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (RB)</b>		<b>2.776,50</b>
TG	Parcela terciaria de gasolinera.	5.671,15
<b>Total PARCELA DE USO TERCIARIO / GASOLINERA</b>		<b>5.671,15</b>
ED	Parcela de equipamiento deportivo público	1.335,00
<b>Total PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO</b>		<b>1.335,00</b>
VL	Viarío urbano local.	1.262,14
VE	Viarío urbano estructurante.	80,85
<b>Total SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIAS</b>		<b>1.342,99</b>
LJ	Jardines urbanos.	601,67
LL	Espacios libres peatonales.	2.688,63
<b>Total ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>		<b>3.290,30</b>
<b>Total UNIDAD DE EJECUCIÓN "Mendipe"</b>		<b>14.415,94</b>

### 3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS ORDENADAS CON EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

**\* PARCELA "RB-2".**

- Superficie de parcela: 2.146,50 m<sup>2</sup>.
- Superficie ocupada en planta sobre rasante: 1.593,00 m<sup>2</sup>.

Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m <sup>2</sup> (t)]		Nº orientativo de viviendas [Promoción libre]
		Bajo rasante [m <sup>2</sup> (t)]	Sobre rasante [m <sup>2</sup> (t)]	
Sótano 2º	Garaje y anejos	2.047,50	--	--
Sótano 1º	Garaje y anejos	2.047,50	--	--
Planta baja	Comercial	--	1.062,00	71
	Residencial	--	531,00	
Plantas altas (1ª a 3ª)	Residencial	--	5.136,32	
Planta bajo cubierta	Residencial	--	1.003,11	
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>		<b>4.095,00</b>	<b>7.732,43</b>	

**\* PARCELA "RB-3".**

- Superficie de parcela: 630,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie ocupada en planta sobre rasante: 531,00 m<sup>2</sup>.

Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m <sup>2</sup> (t)]		Nº orientativo de viviendas [Protección oficial]
		Bajo rasante [m <sup>2</sup> (t)]	Sobre rasante [m <sup>2</sup> (t)]	
Sótano 2º	Garaje y anejos	531,00	--	--
Sótano 1º	Garaje y anejos	531,00	--	--
Planta baja	Residencial	--	531,00	32
Plantas altas (1ª a 3ª)	Residencial	--	2.288,97	
Planta bajo cubierta	Residencial	--	334,37	
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>		<b>1.062,00</b>	<b>3.154,34</b>	



\* **PARCELA "TG".**

- Superficie de parcela: 5.671,15 m<sup>2</sup>.  
- Superficie máxima en planta sobre rasante: 500,00 m<sup>2</sup>.

Planta	Uso	Edificabilidad urbanística sobre rasante [m <sup>2</sup> (t)]		
		Existente [m <sup>2</sup> (t)]	Nueva [m <sup>2</sup> (t)]	Total [m <sup>2</sup> (t)]
Planta baja	Terciario (Gasolinera)	210,00	290,00	500,00
Planta 1 <sup>a</sup>		--		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>		<b>210,00</b>	<b>290,00</b>	<b>500,00</b>

**ANEXO "II"**

**RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS. DIRECCIONES.**

## RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES. DIRECCIONES.

- 1.- Finca nº 1: D. Juan Manterola Lizaso y Dña. M<sup>a</sup> del Coro Altuna Múgica.  
Marbil bidea nº 23. Villa Atsegina.  
20009 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.
- D. Marino Bretón Aldabe.  
C/ Itxas Argi nº 14, 1º C.  
20280 – HONDARRIBIA.
- D. Juan Carlos, Dña. M<sup>a</sup> Fátima y D. Pablo González Eguiluz.  
C/ María Juncal Labandibar nº 13, 4º A.  
20305 – IRUN.
- Dña. M<sup>a</sup> José Gaztelumendi Martin.  
C/ María Juncal Labandibar nº 40, 1º.  
20305 – IRUN.
- 2.- Fincas nº 2 y 3: "Behobia, S.L."  
Estación de Servicio Behobia. Endarlatza Hiribidea nº 12.  
20305 – IRUN.
- 3.- Fincas nº 4, 5, 6 y 10: "Turis Behobia, S.L."  
Avda. de Pasajes San Pedro nº 3.  
20017 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.
- 4.- Finca nº 7: Dña. Josefa Aramburu Cassagne.  
Barrio de Behobia nº 102, 1º.  
20305 – IRUN.
- Otro domicilio a efectos de notificaciones: C/ Pablo Iglesias nº 9, bajo dcha..  
20100 – ERRENTERIA.
- 5.- Fincas nº 8 y 9: Ayuntamiento de Irun.  
Avda. de Iparralde nº 39. Edificio Kostorbe.  
20300 – IRUN.

## RELACIÓN DE TITULARES DE DERECHOS. DIRECCIONES.

- 1.- Finca nº "2": "Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal de San Sebastián".  
C/ Garibai nº 15.  
20004 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.
- "Banco Popular Español, S.A."  
Avda. de la Libertad nº 38.  
20004 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.

- 2.- Fincas nº "4" y "5": Ayuntamiento de Irun.  
Avda. de Iparralde nº 39. Edificio Kostorbe.  
20300 – IRUN.
- "Banco Vasconia, S.A."  
Avda. de la Libertad nº 28.  
20004 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.

## **DOCUMENTO "2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN"**

# **MEMORIA**

---

## **ANTEPROYECTO URBANIZACIÓN**

**ÁREA MENDIPE (8.3.05)**  
IRUN (GIPUZKOA)

**PROMOTOR**  
TURIS BEHOBIA S.L.

**ARQUITECTO**  
MITXELENA ARQUITECTOS S.L.P.U.

**M. MEMORIA**

## 1. PROMOTOR

Actúa como promotora de este Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Irún (Guipúzcoa) la sociedad promotora **TURIS BEHOBIA S.L.**

## 2. AUTORES DEL PROYECTO

El autor del Proyecto de Urbanización es el Estudio de Arquitectura MITXELENA ARQUITECTOS S.L.P.U. representado por el arquitecto Agustín Mitxelena Peláez, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (C.O.A.V.N.) con el Nº 1.391.

## 3. OBJETO DEL PROYECTO

### 3.1 Antecedentes

Con fecha Marzo de 2.008 fue aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05) delimitado en el P.E.R.I. de Irún. Tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del P.E.R.I del Área Mendipe, el Excmo. Ayto. de Irún demanda la redacción de un nuevo proyecto de urbanización que se adapte al nuevo documento urbanístico.

### 3.2 Objetivos

Es la redacción del anteproyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05) delimitado en el P.E.R.I. de Irún, con el objeto de proceder a su ejecución. En este anteproyecto se recogen las alineaciones y ordenación general previstos por los documentos urbanísticos previos redactados al efecto, por lo que se ajustan las rasantes e instalaciones al aprovechamiento urbanístico previsto.

Asimismo se trata de definir las características, trazado y condiciones que han de tener todos los elementos que componen las redes de infraestructuras de:

- Red viaria
- Red de abastecimiento de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de distribución de Agua potable y de riego
- Red de saneamiento aguas fecales
- Red de saneamiento de aguas pluviales
- Red de telecomunicaciones
- Red de gas
- Jardinería y mobiliario urbano en los espacios libres públicos
- Conexiones y enlaces con los servicios urbanísticos del municipio

Para dicho fin se definen los elementos necesarios para la captación o toma de la red general de distribución, bien de la red municipal o pública, bien de la red de servicios privada, las conducciones de unión hasta los circuitos interiores del Área Mendipe (8.3.05) y las redes de distribución de los diferentes servicios. Finalmente se establecen las acometidas hasta la toma de los futuros usuarios.

## 4. EMPLAZAMIENTO

El Anteproyecto de Urbanización se ubica en el Área Mendipe (8.3.05) del término municipal de Irún (Guipúzcoa).

Dicho ámbito se corresponde con total exactitud con el delimitado en la Modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior, Área Mendipe (8.3.05) de Irún.



Está limitada:

- Al Norte limita con la Avda. de Endarlaza (carretera de Irún a Pamplona)
- Al Sur con la C/ Lastaola Postetxea
- Al Este con la rotonda vinculada a la bajada 1 de la A8
- Al Oeste con la edificación comercial identificada como Avda. Endarlaza N°7

El ámbito de urbanización definido tiene una superficie total de 17.906,00m<sup>2</sup>.

## 5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La justificación urbanística viene refrendada por el Plan General de Irún, y en concreto por el documento urbanístico "Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Área Mendipe (8.3.05) de Irún (Guipúzcoa)", aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Irún en Abril de 2.018.

## 6. ESTADO ACTUAL

La topografía del Área "Mendipe" es prácticamente llana, y tomando como base el topográfico proporcionado por el Excmo. Ayto. de Irún, se puede tomar como cota media en torno a 4,25m en los frentes de la Avda. de Endarlaza y la C/ Lastaola Postetxea, mostrando una ligera depresión en la parte central del ámbito, donde alcanza como cota inferior los 2,70 metros. Está atravesado, en dirección Sur-Norte, por una regata, regata Antxontxipi, que actualmente se encuentra cubierta.

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

Dentro del ámbito, destacan de forma totalmente predominante, los usos y/o actividades de la estación de servicio "Behobia" y los usos comerciales desarrollados en la edificación de planta baja identificada como Avda. de Endarlaza n° 7.

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

### 6.1 Edificaciones y usos existentes

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

- Edificación comercial de Avda. de Endarlaza n° 8-22. Se trata de una edificación de planta baja, en la que se desarrollan un total aproximado de 10 establecimientos comerciales, con gran actividad, y una planta de sótano destinada a garajes. Dada su intensidad de uso, la Modificación del Plan Especial plantea la reordenación de la parcela y de la edificabilidad urbanística asignada a la misma a partir del mantenimiento, reajuste y ampliación de las actuales plantas bajas y de sótano, - en el caso de la planta baja, el incremento de la edificabilidad respecto de la previamente existente se destina a usos dotacionales públicos, con el objeto de evitar la generación de puntos negros en la ciudad-, a los efectos de regularización de las mismas ajustándolas a la nueva urbanización, a partir de las cuales se crece en altura al objeto de dar cabida a la edificabilidad de uso residencial atribuida.

- Estación de Servicio "Behobia" (Avda. de Endarlaza n° 24). Se sitúa en el extremo Norte del ámbito, presentando una intensa actividad. La reordenación del trazado y nuevo tratamiento viario de la Avda. de Endarlaza, con la ejecución de una nueva glorieta, todo ello fuera del ámbito del Área "Mendipe" conlleva necesariamente al reajuste de sus actuales accesos y salidas, en la búsqueda de una mayor racionalidad y funcionalidad, tanto desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico rodado en el nuevo sistema viario, como en atención al normal desempeño de la actividad de distribución y venta de carburantes, lo que conlleva obligatoriamente a la reordenación interna de sus edificaciones e instalaciones.

- Edificaciones residenciales de C/ Lastaola Postetxea n° 9 y 11. Situadas en el extremo Suroccidental del ámbito, se trata de pequeñas edificaciones de carácter residencial, adosadas, con terreno propio y un perfil sobre rasante de dos plantas y bajo cubierta. Su mantenimiento resulta incompatible con la ordenación propuesta.

- Edificación de carácter residencial de C/ Lastaola Postetxea nº 32. Situada al Sureste del ámbito, presenta un perfil sobre rasante de dos plantas y bajo cubierta, estando rodeada de terreno propio. Tiene adosado a ella un pequeño cobertizo. Su mantenimiento resulta incompatible con la ordenación vigente y propuesta.

- Otros cobertizos localizados de forma dispersa dentro del Area, vinculados normalmente a usos de guarda de aperos y almacenaje. Todos ellos deberán ser derribados por resultar incompatibles con la ordenación vigente y propuesta

## 6.2 Red de comunicaciones existente

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

Limitando el Area por el Norte, se encuentra la nueva rotonda que une la referida GI-636 (Avda. de Endarlaza) con el puente de Behobia que cruza el río Bidasoa para llegar a Francia.

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

## 6.3 Infraestructuras de servicios existentes

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

- Red de abastecimiento y distribución de agua.

Existe un ramal de abastecimiento de agua que discurre a lo largo de la calle Lastaola Postetxea y que se introduce en el Área "Mendipe" por su extremo Suroriental. Este ramal es de fibrocemento con un diámetro de 150 mm desde un punto cercano a la intersección entre la calle alcaldía de Sacas y la calle Lastaola Postetxea hacia el Oeste de la misma, y de fundición dúctil con un diámetro de 200mm a partir de este punto y hacia el Este. Otro ramal se encuentra al Norte del ámbito, a lo largo de la Avda. de Endarlaza, en el límite con el polígono industrial Zaisa 3 sin que en ningún momento invada el ámbito urbanístico de "Mendipe". Estos dos ramales paralelos se unen por una red que pasa de Sur a Norte por el extremo Este del Ámbito, también de fundición dúctil con un diámetro de 200mm. y atravesando la rotonda.

- Red de saneamiento.

Existe una regata cubierta que discurre de Sur a Norte en la continuación de la calle Urjauzi, atravesando el Área "Mendipe" por su extremo oriental. Se trata de la regata Antxontxipi con una dimensión aproximada de 375 x 80cm. Se trata de una regata de aguas pluviales que únicamente se encuentra descubierta en el tramo previo al ámbito del por su lado Sur adyacente a las edificaciones existentes en la calle Alcaldía de Sacas.

En el lado occidental se encuentra una canalización de hormigón de dimensiones 200 x 130cm, que discurre paralela al muro de sótano de la edificación de carácter comercial existente en la Avda. de Endarlaza nº 8-22. Esta canalización transporta tanto las aguas fecales como pluviales, -es decir, en sistema unitario-, desde las edificaciones de la calle Alcaldía de Sacas.

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

- Red de alumbrado público.

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

- Red de energía eléctrica.

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

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

- Red de telecomunicaciones.

Existen dos redes de telefonía que atraviesan el ámbito. Una de ellas discurre paralela, por su lado Este, al edificio de carácter comercial existente en el extremo Oeste del ámbito, con dos tubos de 110mm de diámetro en PVC. Dicha red, en su parte Norte se desvía para dar servicio a la estación de servicio "Behobia".

La otra red, la principal, compuesta por 6 tubos de diámetro 110mm en PVC, discurre por la calle Lastaola Postetxea y atraviesa el ámbito por la calle que, en el extremo oriental y de forma diagonal, une ésta con la Avda. de Endarlaza.

- Red de suministro de gas.

La red de gas existente discurre tangencial al sector Este del Ámbito, desde la Avda. de Endarlaza al Norte del mismo, hacia Antxotxipi Kalea, con un diámetro de 110mm. Otra de las redes de gas existente discurre por la Calle Lastaola Postetxea.

## 7. SOLUCIÓN PROPUESTA

### 7.1 Criterios y objetivos generales de ordenación

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

\* Criterios generales de ordenación:

- Reordenación de la gasolinera teniendo en cuenta la glorieta prevista en la carretera general (N-1), resolviendo los accesos a la misma de acuerdo con el nuevo trazado viario.
- Potenciación y ordenación de los usos terciarios existentes apoyándose en el viario existente y recogiendo las alineaciones por la edificación de Zaisa.
- Ordenación de los usos residenciales a lo largo de la calle Lastaola Postetxea mediante edificación en bloque aislado con alineación a la mencionada calle.
- Regularización y ampliación de la calle Lastaola Postetxea, convirtiéndola en un vial de doble dirección y potenciando su conexión en la Calle Alcaldía de Sacas.
- Reordenación de la edificación a ubicar al Oeste del ámbito, en la Parcela RB-1, considerando su adaptación a las alineaciones y perfiles de la edificación prevista en el ámbito "LastaolaPostetxea", favoreciendo la adecuada formalización del frente sur de la Avenida Endarlaza.
- Redacción de un "Plan de Restauración Ambiental y Arbolado"

### 7.2 Descripción y justificación de la ordenación propuesta

El documento de "Modificación del P.E.R.I. correspondiente al Área Mendipe (8.3.05)" cumple los objetivos e intenciones contenidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Irún.

### 7.3 Descripción general

La nueva ordenación del ámbito, de una superficie de 17.906,00m<sup>2</sup>, se fundamenta en tres criterios primordiales:

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

La consolidación del edificio comercial existente y la regularización de su planta baja, precisamente al objeto de formalizar el frente de la calle Lastaola Postetxea, y sobre el que se proyecta, por un lado la prolongación de los usos terciarios en la planta baja del y la implantación de nuevos usos residenciales en las plantas altas del cuerpo edificatorio dispuesto con el objeto de regularizar y dar continuidad a la calle Lastaola Postetxea, constituye asimismo una premisa importante a tener en cuenta en la ordenación general del ámbito.

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

Los cuatro nuevos bloques se disponen en la parte Sureste del ámbito, de forma alineada con la calle Lastaola Postetxea, posibilitando la reordenación y mejora de dicha calle. De esta manera se dispone una calzada de siete metros con aceras a ambos lados con una anchura mínima de 2,50 m.

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

Respecto de la necesaria reordenación de la estación de servicio a partir de los nuevos accesos motivados por la transformación del viario que limita el ámbito por el Norte, se plantea una nueva disposición de la edificación y los servicios vinculados a la actividad de gasolinera, de tal forma que, por un lado, tenga una implantación centrada respecto de la nueva rotonda, al objeto de garantizar el correcto acceso de los vehículos desde la Avda. de Endarlaza en cualquiera de sus sentidos; y, por otro lado, tenga la suficiente separación respecto de los nuevos bloques residenciales proyectados, interponiendo entre ambas zonas una franja de espacio verde, a tratar con arbolado y vegetación.

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

## 8. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

En los planos 00.01, 00.02 se indica la delimitación de la superficie del área a urbanizar, teniendo en cuenta que corresponde al Ámbito de Actuación Integrada. No obstante el ámbito a urbanizar es mayor que el área definida por el propio AAI, para incluir las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución precisos para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales; así como las obras de acabado necesarias para la correcta integración de las nuevas obras con el entorno existente.

- Movimiento de tierras y acondicionamiento del terreno.

La actuación prevista para el ámbito “Mendipec” apenas supone movimiento de tierras. Excepto en la zona próxima al bloque comercial donde será necesario realizar rellenos para igualar las cotas (la cota de terreno adyacente se encuentra un metro por debajo). Los rellenos serán necesarios, además, para asegurar la correcta escorrentía de las aguas pluviales.

La materialización de la ordenación prevista en el entorno de la Estación de Servicio requiere la adopción de las medidas necesarias para no interferir en el normal desarrollo del tránsito de vehículos en la Avenida de Endarlaza y la rotonda ejecutada en la misma.

- Urbanización superficial.

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

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

La plaza “central” se plantea la utilización de pavimentación y remates de elementos de fábrica de ladrillo, y amueblamiento y alumbrado, singularizados.

### **8.1 Red viaria, rodada y peatonal**

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

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

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

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

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

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

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

Respecto de la dotación de aparcamientos o garajes a implantar en las parcelas de uso residencial, el número estimado de 187 plazas previstas en las plantas de sótano proyectadas resulta superior a la dotación mínima de aparcamiento o garaje (118 plazas correspondientes a las 118 viviendas previstas + 42,64 plazas

correspondientes a los locales comerciales y terciarios = 161 plazas) establecida por el vigente Plan General, en el artículo 3.2.1 de sus Ordenanzas Generales.

La franja de 2 metros de ancho que discurre desde la vía de entrada a la gasolinera en la Avenida Enderlaza, hasta el cruce de entrada a la calle Lastaola Postetxea, al este del ámbito, deberá tratarse como arcén de la vía rodada existente, procediendo a su vez a eliminar el único paso de peatones de su recorrido.

El trazado de las redes viarias y peatonales, tanto en lo que se refiere a alineaciones, rasantes y perfiles vienen reflejadas en los planos 01-01, 01-02 de este documento. Las condiciones generales del trazado de los viales, tanto rodados como peatonales serán los siguientes:

#### VIALES RODADOS

La red de comunicaciones rodadas se proyectará con arreglo a las siguientes características:

##### \* DIMENSIONES GENERALES.

- Las dimensiones del conjunto, calzadas, aceras y aparcamientos serán las representadas en los planos de este documento.

##### \* SECCION DE CALZADA.

- Anchura de calzada: mín. 3,50m / máx. 7,00m.
- Anchura mínima de acera: 2,00m
- Altura máxima de bordillos: 0,12m

##### \* CUNETAS Y SUMIDEROS.

- Se calcularán para una intensidad de lluvia de 164mm/h
- Las cunetas se realizarán "in situ" mediante H-250 tipo V entre 30 y 50cm de ancho y 30cm de espesor.

##### \* PAVIMENTADO DE VIALES.

Las características mínimas para la ejecución del pavimento de los viales de circulación rodada serán las siguientes:

- + Explanada mejorada
- + Sub-base granular de todouno de cantera compactada y perfilada mediante motoniveladora de 25cm de espesor.
- + Base de zahorra artificial extendido y compactado con motoniveladora de 15cm de espesor.
- + Riego de adherencia con emulsión bituminosa ECR-0, 1Kg/m<sup>2</sup>.
- + Capa de aglomerado asfáltico en caliente en dos capas:
  - Capa de Base G-20, con árido calizo de 6cm de espesor
  - Capa de Rodadura D-12 con árido calizo más ofita de 4cm de espesor.

La sección transversal del vial será de arco parabólico con una pendiente hacia las cunetas del 2%, modificada en las curvas por un peralte continuo del 2% hacia la parte exterior; salvo en el caso específico de la calle Lastaola Postetxea donde se dará pendiente única hacia el límite del ámbito definido por la línea de acera que discurre frente a las edificaciones residenciales de la calle Lastaola Postetxea.

Las cunetas-ríogolas están formadas por una banda de hormigón de características H-250 Kg/cm<sup>2</sup> de 30cm de anchura, con una pendiente del 5% hacia el interior. Esta pendiente podrá variar entre el 0% y el 5% en las zonas en las que el vial sea prácticamente horizontal, a fin de que se facilite el desagüe del vial.

Todos los bordillos serán de hormigón prefabricado, achaflanado de 27cm de alto y espesor variable de 11 a 15cm sobre zapata de hormigón H-250 de 50 x28cm, formando ríogola de borde en remate de calzada.

#### ACERAS, VIALES PEATONALES, PASEOS.

El pavimento planteado en las aceras y paseos será de material duro como baldosa hidráulica tipo Irún y baldosas de hormigón prefabricado de la casa Pavimentos de Tudela S.L. Mod. Graniblock.

- La sección transversal tendrá una pendiente mínima del 1,5% hacia la calzada.
- El firme estará compuesto por:

- +Explanada preparada mediante riego perfilado y compactación al 75% de proctor modificado.
- +Sub-base granular de Todo-uno extendido y compactado con motoniveladora de 25cm de espesor.
- +Base de 12cm de hormigón en masa de 250 kg./cm2. de resistencia característica con mallazo de reparto de 15x15x6 mm. de diámetro.

La sección transversal de los viales peatonales tendrá una pendiente del 1,5% (de acuerdo con lo previsto por la Ordenanza, mínima 1% y máxima del 2% hacia la calzada).

## 8.2 Ordenación de los espacios libres y zonas verdes

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

En el gran espacio público libre se distinguen distintos sectores o elementos:

- Los jardines urbanos, se disponen básicamente, a modo de separación, entre la parcela terciaria de la Estación de Servicio y los espacios libres peatonales colindantes con las parcelas residenciales; así como entre estas y la Avda. Endarlaza.
- Los espacios libres peatonales, se disponen a lo largo de todas las edificaciones comerciales y residenciales, a modo de continuo peatonal público. Dentro de dicho continuo destacan, por su singularidad, los dos siguientes elementos:
  - La plaza pública que se genera entre la actual edificación comercial y los nuevos bloques residenciales, que constituye la “plaza central” del nuevo desarrollo.
  - El espacio público situado al Este del ámbito, cuya localización alejada de la actividad de Estación de Servicio, genera un espacio estancial y de paseo.

Los jardines públicos se recepcionarán siempre libres de escombros y con una siembra de césped, tratamiento al que se añadirá la plantación de árboles, según indicaciones del plano correspondiente 03.01.

Los taludes resultantes tras las excavaciones o rellenos del área afectada para la mejora de accesos e instalaciones, serán objeto de limpieza exhaustiva y plantación de césped.

La plantación de árboles se realizará en las zonas ajardinadas, nunca sobre el pavimento, de tal manera que se deje libre de obstáculos el vial peatonal. Las especies de arbolado plantado serán autóctonas, primando los árboles de hoja caduca como plátanos, fresnos, tilos, etc. con un diámetro mínimo de 5cm y una altura de dos metros.

La única excepción corresponderá a los árboles que se ubican frente a los bloques de viviendas sobre la Calle Lastaola Postetxea, que irán colocados entre alcorques situados a una distancia interejos 7,00m.

En el caso concreto de la acera frente a la parcela de la gasolinera, no se podrá repetir la estructura arbolada de la calle Lastaola Postetxea, dado que por la misma deberán discurrir los colectores de saneamiento (pluviales, fecales) según imperativo de los servicios técnicos municipales.

La separación entre viales, aceras y los jardines públicos se hará por medio de bordillos de hormigón prefabricado.

## 8.3 Red eléctrica y de alumbrado público

- Red de suministro de energía eléctrica.

Se prevé el suministro de energía eléctrica al ámbito a partir del centro de transformación que “Iberdrola, S.A.” tiene en la intersección de las calles Lastaola Postetxea y Alcaldía de Sacas. La conexión a la red eléctrica se realizará a través de la arqueta situada cerca del centro de distribución mencionado, al Sur del ámbito, en la calle Lastaola Postetxea. La conducción principal discurrirá, a partir del nuevo Centro de Transformación soterrado y

ubicado en un lateral de la “plaza central”, según indicación de la empresa, paralela a los nuevos bloques residenciales, frente a los portales. Otra rama, que rodea al edificio existente, dará servicio al bloque “RB-1”. La parcela “TG” será suministrada desde la arqueta de cambio de dirección de la red principal.

- Red de alumbrado público.

La red de alumbrado público tendrá su origen en el cuadro de maniobra que se encuentra ubicado próximo al transformador ubicado bajo la “plaza central”. En la zona comercial y residencial, las luminarias serán Philips Modelo Iridium 3 BGP 382 115-3s/740 de 4,50m. de altura.

\* CRITERIOS DE DISEÑO.

Para la definición de las redes se han tenido en cuenta las indicaciones y normativas municipales así como las de la empresa suministradora.

El diseño de estas redes se encuentra señalado, en los Planos 02-04 y 02-05 de este documento.

Los criterios mínimos a que deberá someterse el Proyecto de Urbanización en cuanto a Normas Generales, son las siguientes:

- Normas de Iberdrola, S.A.
- Normas UNE.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Reglamento de Estaciones Transformadoras.
- Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión.
- Normas Tecnológicas NTE correspondientes.
- Reglamento de Verificación Eléctrica y Regularidad en el suministro.

Asimismo, se dispondrá de un nuevo armario de alumbrado público, ubicado junto a la zona ajardinada, entre los bloques de vivienda y comercial.

\* MATERIALES.

El cableado será de cobre con cubierta de PVC y aislamiento de 1.000 V. La sección de los conductores se calculará para transportar sin riesgo la energía suficiente para los elementos de arranque, sobredimensionándose la carga en cada punto en 1,8 veces la potencia nominal de la lámpara y de manera que la caída de tensión en el extremo más desfavorable sea del 3% de la tensión de alimentación en origen.

Los tubos en los que se alojen los cables serán de PVC duro o similar, reforzado con hormigón en cruces con calzadas. La conducción general se ejecutará mediante dos tubos de polietileno de alta densidad TPC corrugado de doble pared Ø110mm, al igual que en el cruce de calzadas, uno de ellos destinado al circuito de alumbrado y el segundo como reserva. En el caso concreto de la red de alumbrado público, la canalización deberá estar protegida con hormigón y se dispondrán picas de toma de tierra unidas con cable desnudo.

Todas las derivaciones irán alojadas en arquetas de hormigón de 40x40cm de dimensiones interiores mínimas, con tapas de fundición mecanizadas de forma que su acoplamiento con el marco sea perfecto y con la inscripción en bilingüe (alumbrado- Herriko-Argia).

## 8.4 Red de distribución de agua

- Red de abastecimiento y distribución de agua.

La red de abastecimiento del ámbito “Mendipec” tiene su origen en la calle Lastaola Postetxea, paralela al bloque comercial en su extremo Oeste. En ese punto se realiza la conexión a la conducción principal reemplazando el tramo de fibrocemento existente por fundición dúctil, de 200mm de diámetro, hasta la próxima conexión en la Calle Alcaldía de Sacas. La red que discurrirá por todo el ámbito estará realizada en fundición dúctil. De la acometida a la red principal, la conducción, atravesando la plaza central, deriva un ramal principal a lo largo del eje que forman los nuevos bloques residenciales. Este ramal discurre paralelo a los bloques por su lado Norte, para poder acometer a cada bloque residencial por su correspondiente portal, facilitando de esta manera la llegada de la red al cuarto de contadores, volviendo a conectarse a la red principal existente y que pasa tangencial al Ámbito por su extremo Este, para completar la forma mallada que debe tener esta red. Este tramo existente es de fundición dúctil, de 200mm de diámetro.

Desde este ramal paralelo a las viviendas, se da servicio a la parcela “TG”. Se prevé una acometida por portal en los bloques residenciales “RB-2” y “RB-3” y uno a la parcela “TG”.



Distribuidos por toda la red de abastecimiento se colocarán, a intervalos de distancia suficiente para su correcto funcionamiento, hidrantes y bocas de riego. De igual forma, se colocará una válvula de descarga al final del ramal de los bloques residenciales, que se unirá a la red de saneamiento.

La red de Abastecimiento de Agua se refleja esquemáticamente en el plano 02-01 de infraestructuras de este documento. No obstante, la ejecución de la red de abastecimiento deberá siempre cumplir la normativa vigente de servicios de Txingudi.

**\* CAUDALES DE CÁLCULO.**

- Dotación Media: 460 l./hab./d1a
- Caudal Punta: 2,4 x Caudal Medio.

**\* CRITERIOS DE DISEÑO.**

Para la definición de las redes se han tenido en cuenta las indicaciones y normativas municipales así como las de la empresa suministradora Servicios del Txingudi S.L.

En alzado, se dotará a las tuberías de una pendiente mínima del 0,5%, disponiendo cama de hormigón por pequeña pendiente hasta el 0,7%.

En todos los puntos altos se colocarán ventosas y, en los bajos, desagües. Las tuberías quedarán como mínimo a 50cm por encima de la red de saneamiento de fecales.

El diámetro mínimo de la tubería de distribución general será de Ø150 mm de hierro fundido.

Los ramales de acometida dispondrán de válvulas de bola en su entronque con los distribuidores y en las arquetas domiciliarias.

Todas las bifurcaciones y derivaciones de las tuberías se proyectarán con piezas especiales.

Se dispondrán hidrantes modelo Saint Gobain (Columna C-9 Plus), así como boca de riego. La distancia máxima de colocación de estos elementos será de 120m.

Las arquetas serán de hormigón de 80x80cm de dimensiones interiores como mínimo, salvo las domiciliarias, que será de 40x40cm como mínimo.

**\* MATERIALES.**

La red general de abastecimiento será de hierro fundido Ø100 mm. Las acometidas particulares serán de polietileno o reforzada de Ø63 mm.

Las tapas de las arquetas serán de fundición, mecanizadas de forma que su acoplamiento con el marco sea perfecto y con la inscripción en bilingüe (agua-ura).

## **8.5 Red de saneamiento**

Aunque en la actualidad las redes pluviales y fecales desaguan en una red unitaria, como criterio general se ha adoptado el sistema separativo, diferenciando la recogida de aguas pluviales y fecales por medio de conductos y trazados independientes. Además se anula en parte la red unitaria conectando las redes separativas de pluviales y fecales, a partir de arquetas existentes en la zona de encuentro entre las calles Lastaola Postetxea y Alcaldías de Sacas, a los nuevos trazados acordados con la Empresa Servicios de Txingudi S.L. encargada de la gestión de aguas. Asimismo se han revisado y consensuado con Servicios de Txingudi las pendientes de las redes, que debido a las cotas de arquetas existentes, a las que deben hacerse las conexiones, no es posible cumplir con los mínimos establecidos por ellos.

Los trazados vienen reflejados en los planos 02.02 y 02.03 de este documento.

**- Tratamiento de los cursos de agua.**

Dada la existencia de una canalización de pluviales cubierta que atraviesa todo el ámbito de Sur a Norte (Regata Antxontxipi) se está pendiente del estudio hidráulico exigido por la Agencia Vasca del Agua URA en el documento de aprobación definitiva del documento urbanístico "Modificación del PERI de Mendipe".

Los nuevos bloques de viviendas proyectados se ubican necesariamente encima de la canalización, dada la configuración física del ámbito, que no permite plantear otro tipo de ordenaciones; lo que obliga a modificar el trazado de la misma. La solución adoptada es la de definir un nuevo trazado que no hipoteque la ordenación, proponiendo la sustitución del actual por uno nuevo. La canalización propuesta se realiza entre el bloque más oriental de la parcela “RB-2” y el bloque de la parcela “RB-3”. El trazado subterráneo de la canalización no produce mayor problema, al no haber conexión entre las dos plantas de sótano de las parcelas adyacentes, “RB-2” y “RB-3”. El desvío del colector no supone modificar el punto de conexión de la salida del ámbito; mientras que su conexión en el punto de entrada bajo la calle Lastaola Postetxea se produce mediante prolongación de la regata abierta por la zona verde hasta el punto necesario para pasar por debajo del vial y atravesar en Ámbito entre los bloques de viviendas.

Para esto se prevé retirar toda la canalización cubierta que atraviesa el ámbito y realizar una derivación, casi paralela a la existente, que discurriría soterrada entre el bloque más oriental de la parcela “RB-2” y la parcela “RB-3”, según diseño consensuado con la Agencia Vasca del Agu (URA), y cuyas dimensiones se basan en la avenida de 500 años y afectada por una cuenca de 1km<sup>2</sup>. No obstante se está pendiente del informe que debe emitir URA tras la presentación del estudio hidráulico.

- Red de saneamiento.

El ramal de fecales principal parte del bloque “RB-1” y recorre todo el límite Sur, paralelo a la calle Lastaola Postetxea. La parcela “TG”, que se conecta a la conducción anterior en la arqueta situada al Norte, previa al cruce de la regata.

En cuanto a los ramales de pluviales, se proyectan dos sectores.

Sector Oeste: desde la arqueta existente, recoge las aguas de la zona circundante al Bloque RB1, atraviesa el Ámbito de Sur a Norte para conectarse a la arqueta existente en la zona de aparcamiento al otro lado del vial Endarlaza.

Sector Este: conformado por tres redes que desaguan en la regata encauzada. La primera es la red existente en la Calle Lastaola Postetxea, que se modifica y amplía para adaptarla al nuevo trazado de la regata. La segunda es la nueva red paralela a los bloques de viviendas por su cara norte y la tercera es la que corresponde al sector de la gasolinera que por necesidades de seguridad es totalmente independiente de las demás.

Tanto para la red de pluviales como para la red de fecales, en los tramos de los colectores que atraviesen terrenos de la gasolinera, se establecerá la servidumbre correspondiente de paso de los mismos.

\* CAUDALES DE CÁLCULO.

Colectores de aguas negras: igual a los caudales de cálculo obtenidos para la red de distribución de agua.

Colectores de pluviales. Se atenderán a la fórmula siguiente:

$$Q = \frac{A \times C \times I}{3.600} \quad \text{Siendo:}$$

Q = Caudal pluvial en l./seg.

A = Superficie de la cuenca, en m<sup>2</sup>.

C = Coeficiente de escorrentía medio de la cuenca:

Edificación muy densa:	C = 0,8.
Edificación densa:	C = 0,6.
Edificación abierta:	C = 0,4.
Edificación diseminada con jardines:	C = 0,25.
Parques y Jardines:	C = 0,15.

I = Intensidad media de la precipitación máxima de duración igual al tiempo de concentración (como mínimo diez minutos) y un periodo de retorno de diez años:

- \* I10 = 164mm/h.
- \* I15 = 119mm/h.
- \* I20 = 96mm/h.
- \* I30 = 73mm/h.

\* CRITERIOS DE DISEÑO

Para la definición de las redes se han tenido en cuenta las indicaciones y normativas municipales así como las de la empresa suministradora Servicios del Txingudi S.L.

Las redes tanto de fecales como de pluviales, dispondrán de diámetro 300mm en PVC (teja), y de 250mm en los tramos de acometida desde las edificaciones.

Las acometidas partirán de una arqueta domiciliaria y desembocarán en un pozo de registro, proscribiéndose la perforación de los conductos para la ejecución de las mismas.

A caudal máximo, el calado será, como máximo, los 3/4 de la altura del conducto.

Con pendientes inferiores al 0,7%, será obligado el proyecto de camas de hormigón para los conductos, de forma que puedan nivelarse adecuadamente.

Cada 50 metros, como máximo, en los puntos de encuentro, cambios de alineación, cambios de pendiente, etc. de los colectores, se dispondrán pozos de registro con un diámetro interior máximo de 0,80 metros.

#### \* MATERIALES.

Las tuberías de saneamiento de fecales y pluviales serán de P.V.C. reforzado. El diámetro mínimo a emplear será de 300mm en el caso de fecales y 300mm en pluviales, según criterios de cálculo y normativos, consensuados con los Servicios Técnicos de Aguas de Txingudi.

En el caso de sustitución o desviación de los trazados actualmente existentes, por imperativo del diseño de proyecto, se sustituirán las tuberías existentes por otras de igual diámetro. En secciones mayores de diámetro 400, las tuberías a emplear serán de hormigón en vez de PVC.

Las tapas de las arquetas serán de fundición, mecanizadas de forma que su acoplamiento con el marco sea perfecto y con la inscripción en bilingüe (aguas pluviales-euri urak) y (aguas fecales-ur zikinak).

## 8.6 Red de telecomunicaciones

Para la definición de las redes se han tenido en cuenta las indicaciones y normativas municipales así como las de la empresa suministradora.

### - Red de telecomunicaciones.

Se propone una red de telefonía con una morfología similar a la propuesta para las restantes infraestructuras. El ramal principal discurre paralelo a los nuevos bloques residenciales por su lado Norte, agrupando de esta manera diferentes redes de servicio, al objeto de poder optimizar su puesta en obra.

El servicio al bloque "RB-1" y a la parcela "TG" se realiza mediante un ramal que discurre paralelo al bloque comercial existente. La arqueta de conexión a la red existente se encuentra en la calle Lastaola Postetxea, fuera del Ámbito cercano a la intersección con la calle Alcaldía de Sacas. Se prevé una acometida por parcela residencial; es decir, una acometida para la parte residencial del bloque "RB-1", y una para cada una de las parcelas "RB-2" y "RB-3". También dispondrá de una acometida la parcela "TG".

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

La red de telecomunicaciones se refleja esquemáticamente el plano 02.07 de este anteproyecto.

## 8.7 Red de gas

Para la definición de las redes se han tenido en cuenta las indicaciones y normativas municipales así como las de la empresa suministradora.

### - Red de gas natural.

Se propone la construcción de una nueva red para el suministro de gas al ámbito "Mendipe" conformada por una única red lineal, paralela a los bloques residenciales por su lado Norte y cara norte del bloque "RB-1", según propuesta realizada por los Servicios Técnicos de Nortegas Energía.

El punto de conexión con la red existente, se encuentra en la zona Este del ámbito junto a la rotonda. Las viviendas y comercios del Bloque RB1 ubicados en su cara Sur acometen directamente a la red existente en la Calle Lastaola Postetxea.

La red de gas se refleja esquemáticamente el plano 02.06 de este documento

Como material básico se utilizará el tubo de polietileno de media densidad SDR 11, con diámetro general de 63 y con acometidas domiciliarias de 32 mm.

## 8.8 Mobiliario urbano y señalética

En el Proyecto General de Urbanización se preverá la colocación de una serie de elementos que conforman el mobiliario urbano y la señalética.

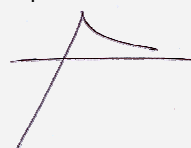
No obstante, la señalización del cruce de Alcaldía de Sacas con Lastaola Postetxea, se deberá reforzar con más señalización horizontal y vertical, realizándose de acuerdo con las indicaciones de los técnicos municipales en el transcurso de la obra de urbanización.

El mobiliario elegido se traduce en los siguientes elementos definidos y acordados con el Servicio Técnico del Ayuntamiento de Irún:

- Bancos. Serán de hormigón de la casa FUNDICIÓ BENITO (mod. DELTA XXI)
- Mesas y taburetes. Serán de la casa ESCOFET (mod. PRAT)
- Papeleras. Serán de la casa FUNDICIÓ BENITO (mod. CIRCULAR INOX.)
- Señales de Tráfico. Conforme a los criterios que determine el Ayuntamiento de Irún. La señalización vertical y horizontal se realizará siguiendo los criterios del mismo.
- Alumbrado público. las luminarias serán de la casa PHILIPS modelo IRIDIUM 3 / BGP
- Arbolado y Jardinería. Se propone la plantación del arbolado elegido para cubrir la zona del vial de convivencia y además de los ubicados en zonas verdes según se representa en el plano 03.01 de este Documento. Las superficies libres de jardín existentes se peinarán y plantarán posteriormente con césped, evitando la aparición de calvas y maleza.

En Donostia-San Sebastián, a febrero 2019

El Arquitecto:



Fdo: Agustín Mitxelena Peláez  
**MITXELENA arquitectos S.L.P.U.**

## **DOCUMENTO "3. PLANOS"**

## DOCUMENTO

### "3. PLANOS"

#### ÍNDICE

	Escala
3.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
1.1. Situación y emplazamiento del Ámbito de Actuación Integrada.	1/5.000 y 1/20.000.
1.2. Estado actual. Topográfico y Delimitación de la Unidad de Ejecución.	1/800.
1.3. Edificaciones, construcciones y elementos declarados "fuera de ordenación".	1/800.
1.4. Zonificación pormenorizada vigente.	1/800.
3.2.- PLANOS PARCELARIO Y OTROS.	1/800.
2.1. Plano parcelario con relación de los titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.	1/800.
2.2. Plano de parcelas edificables.	1/800.
2.3. Delimitación del ámbito de urbanización.	1/800.
2.4. Alineaciones y rasantes.	1/800.

**DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-  
FINANCIERA"**

## DOCUMENTO

### **"4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"**

#### ÍNDICE

- 1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO.
- 2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.
- 3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.
- 4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.
  - 4.1.- Obras de urbanización.
  - 4.2.- Otras cargas de urbanización.
  - 4.3.- Total importe de las cargas de urbanización.
- 5.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO Y DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN CORRESPONDIENTES A LOS USOS Y RÉGIMENES DE PROMOCIÓN ORDENADOS EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.
  - 5.1.- Valores de repercusión del suelo para cada uso y régimen de promoción, ordenados.
  - 5.2.- Coeficientes de ponderación para cada uso y régimen de promoción, ordenados.
- 6.- DETERMINACIÓN Y CONCRECIÓN DEL 15%, LIBRE DE CARGAS DE URBANIZACIÓN, ATRIBUIBLE AL AYUNTAMIENTO DE IRUN, EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA.
  - 6.1.- Edificabilidad urbanística ponderada inicialmente correspondiente al Ayuntamiento de Irún en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
  - 6.2.- Propuesta de materialización de los derechos inicialmente atribuibles al Ayuntamiento de Irún en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.



7.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO PARA EL CONJUNTO DE PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS COMPUTABLES DEL ÁMBITO.

7.1.- Valor del suelo urbanizado para el conjunto de propietarios.

7.2.- Cuantificación económica de las cargas de urbanización y su repercusión.

## 1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO.

El artículo 155 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* regula el contenido y documentación de los programas de actuación urbanizadora, señalando expresamente que uno de los documentos que ha de contener dicho instrumento es el "*Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación*".

La actuación integrada que ahora se programa tiene como ámbito territorial el del Ámbito de la Actuación Integrada denominada "Mendipec", definida mediante la ordenación urbanística pormenorizada contenida en la "Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 8.3.5 Mendipec, del Plan General de Ordenación Urbana de Irún", aprobada con carácter definitivo el 25 de abril de 2018; siendo el sistema de actuación propuesto para el desarrollo y ejecución de las previsiones urbanísticas proyectadas para el mismo el de concertación, en régimen de ejecución privada.

En ese contexto, el presente Programa de Actuación Urbanizadora incorpora este "Estudio de viabilidad económico-financiera", como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la determinación económica de las cargas de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en la ordenación urbanística pormenorizada, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo residencial previsto en la propuesta y delimitada única Unidad de Ejecución denominada "Mendipec", a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación.

## **2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.**

El presente "Estudio de viabilidad económico-financiera" en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora en el que se integra, como inicio de la ejecución de las previsiones de ordenación contenidas en la ordenación urbanística pormenorizada que se programa, ofrece datos y cifras resultado de un exhaustivo análisis.

Por una parte, la valoración de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto del "Anteproyecto de Urbanización del Área "Mendipe". Irun" por parte de "Mitxelena Arquitectos, S.L.P.U.", como proceso de elaboración del posterior y definitivo Proyecto de Urbanización del Ámbito.

Por otra, la determinación del valor del suelo y de la viabilidad económico-financiera del desarrollo urbanístico previsto es fruto del trabajo contenido en este mismo documento.

### 3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

En ausencia de mayor regulación en la legislación autonómica aplicable, el presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida atiende a las determinaciones establecidas en, por un lado, el artículo 147 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y por otro, el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento.

En ese sentido, los costes de urbanización son los expresamente contenidos en el "Anteproyecto de Urbanización del Área "Mendipe". Irún", elaborado al objeto de formar parte del presente Programa. El resto de conceptos que, conforme a la legislación urbanística y del suelo aplicable, conforman las denominadas cargas de urbanización, son cuantificados en este mismo documento.

Por otra parte, se efectúa la valoración de todas y cada una de las parcelas con edificabilidad urbanística definidas por la ordenación urbanística pormenorizada, mediante la aplicación, para los usos de promoción libre, del método residual estático, y para los usos de protección oficial, de los criterios específicos establecidos en la legislación vigente para dichos usos protegidos.

Por último, el valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso característico, - que no es otro que el de vivienda, de promoción libre-, sirve de referencia a los efectos de cuantificar el defecto de adjudicación a favor del Ayuntamiento de Irún, tras la atribución de la parcela "RB-3", libre de cargas de urbanización.

Sin perjuicio de su correspondiente actualización en el marco de la elaboración del Proyecto de Reparcelación, ese valor de repercusión del suelo, una vez descontadas las correspondientes cargas de urbanización (incrementadas por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo, conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*) ha de servir de referencia a los efectos de compensar económicamente los posibles excesos y/o defectos de adjudicación que el proceso reparcelatorio pudiera conllevar entre los propietarios de terrenos afectados.

Así, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida para el ámbito de la única Unidad de Ejecución "Mendipe" propuesta en la vigente ordenación urbanística pormenorizada y refrendada mediante el presente Programa.

#### 4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes, por un lado, al conjunto de obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a sistema viario y espacios libres de carácter público, y, por otro, al resto de conceptos que, de conformidad con el artículo 147 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, engloban las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas a la Unidad de Ejecución "Mendipe" son las establecidas tanto en la legislación aplicable como en la ordenación urbanística pormenorizada vigente, incluyéndose tanto las obras propias de urbanización como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, así como los costos y gastos que pudieran producirse con motivo de posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes y derechos afectados por la ordenación urbanística pormenorizada de aplicación.

##### 4.1.- Obras de urbanización.

De conformidad con el "Anteproyecto de Urbanización del Área "Mendipe". Irun", -que se incorpora como Documento "2" al presente Programa-, el coste de las obras de urbanización, desglosado por los distintos capítulos y partidas que componen las mismas, asciende a:

* Derribos:	44.015,00 euros.
* Movimiento de tierras:	85.609,11 euros.
* Saneamiento aguas pluviales:	212.876,90 euros.
* Saneamiento aguas residuales:	135.176,50 euros.
* Abastecimiento de agua:	94.398,68 euros.
* Energía eléctrica:	176.756,01 euros.
- Canalización para modificación línea subterránea 13,2 Kv.:	10.067,33 euros.
- Canalización líneas subterráneas de baja tensión:	24.052,60 euros.
- Obra civil centro de transformación:	30.651,27 euros.
- Montaje centro de transformación:	45.744,01 euros.
- Líneas de 13,2 Kv.	23.475,00 euros.
- Acometida a viviendas:	31.820,80 euros.
- Fibra óptica:	10.945,00 euros.
* Telecomunicaciones:	40.594,30 euros.
* Alumbrado público:	199.454,69 euros.
* Distribución de gas:	48.788,47 euros.
* Hormigón:	133.692,83 euros.
* Pavimentos, firmes, albañilería y revestimientos:	582.450,77 euros.
* Señalización viaria y mobiliario urbano:	24.551,29 euros.
* Jardinería:	37.234,00 euros.
* Herrería:	19.494,00 euros.

* Seguridad y salud:	37.801,33 euros.
* Control de calidad:	18.900,46 euros.
*- Subtotal presupuesto ejecución material:	<b>1.891.794,34 euros.</b>
* Gastos generales y beneficio industrial (19%):	359.440,92 euros.
* Total urbanización, ejecución por contrata:	<b>2.251.235,26 euros.</b>

#### 4.2.- Otras cargas de urbanización.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.e), f) y g) de la *Ley Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, en el desarrollo y ejecución del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución "Mendipec" delimitada han de tener la consideración de cargas de urbanización imputables a los propietarios de los terrenos comprendidos en la misma, entre otros, los siguientes conceptos:

##### 4.2.1.- Redacción de proyectos técnicos y urbanísticos, y publicación de anuncios preceptivos en su tramitación administrativa.

- Levantamiento topográfico:	6.000,00 euros.
- Estudio geotécnico:	15.900,00 euros.
- Estudio / cálculo hidráulico:	909,09 euros.
- Plan Especial de Reforma Interior (2007):	60.101,21 euros.
- Programa de Actuación Urbanizadora (2008):	20.000,00 euros.
- Proyecto Urbanización (2008):	60.000,00 euros.
- Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana:	57.000,00 euros.
- Programa de Actuación Urbanizadora (2018):	30.000,00 euros.
- Gestión urbanística (Convenio de concertación, Estatutos y Bases, Constitución de la Junta) y Proyecto de Reparcelación:	50.000,00 euros.
- Escrituras de constitución e incorporación a la Junta:	3.000,00 euros.
- Registro de la Propiedad:	10.000,00 euros.
- Proyecto Urbanización del Ámbito "Mendipec" (2018):	75.000,00 euros.
- Dirección de las obras de urbanización:	75.000,00 euros.
- Publicación de anuncios preceptivos:	2.000,00 euros.
- Subtotal:	464.910,30 euros.

##### 4.2.2.- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora.

- Gastos de promoción y gestión de la urbanización:	220.000,00 euros.
---	-------------------

#### 4.2.3.- Indemnizaciones.

Del estudio de la realidad física y jurídica correspondiente a los terrenos que configuran la Unidad de Ejecución "Mendipec", se desprende la existencia de diversas edificaciones, construcciones e instalaciones, declaradas fuera de ordenación, y que han de ser demolidas y suprimidas por resultar incompatibles con la ordenación urbanística pormenorizada aplicable.

En consecuencia, ha de procederse a la valoración de dichos elementos, al objeto de proceder, en el contexto del Proyecto de Reparcelación a elaborar y tramitar, a su correspondiente indemnización a favor de sus titulares.

La estimación de la cuantía económica por dichos conceptos indemnizatorios asciende a la cuantía conjunta de:

- Indemnizaciones por eliminación de elementos: 120.000,00 euros.

No se han detectado otros conceptos que den lugar a indemnización. No obstante, si en la posterior fase de elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación aparecieran otros conceptos o derechos no compatibles con la ordenación pormenorizada definitivamente aprobada que requirieran la correspondiente indemnización, su cuantía será considerada como carga de urbanización imputable al conjunto de propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución; siempre, de conformidad a la legislación aplicable.

#### 4.3.- Total importe de las cargas de urbanización.

En atención a lo referido en los dos anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización imputables al ámbito de la Unidad de Ejecución "Mendipec" asciende a la cantidad de **3.056.145,56 euros**, de conformidad con el siguiente desglose:

* Obras de urbanización:	2.251.235,26 euros.
* Redacción de proyectos técnicos y publicaciones:	464.910,30 euros.
* Gastos de promoción y gestión de la urbanización:	220.000,00 euros.
* Indemnizaciones:	120.000,00 euros.

## 5.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO Y DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN CORRESPONDIENTES A LOS USOS Y RÉGIMENES DE PROMOCIÓN ORDENADOS EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.

A los efectos de la ejecución, mediante el sistema de actuación de concertación, de la única Unidad de Ejecución "Mendipe" delimitada en el Ámbito de la Actuación Integrada "Mendipe", se procede a la determinación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los distintos usos y regímenes de promoción ordenados en el ámbito, mediante la aplicación del método residual estático para los productos de promoción libre, y de los criterios de valoración específicos establecidos en la vigente legislación sectorial para los productos de protección oficial. De la comparación de dichos valores de repercusión del suelo urbanizado resultan los correspondientes coeficientes de ponderación.

Los valores de repercusión del suelo urbanizado así obtenidos son empleados en la determinación del valor económico de las parcelas con edificabilidad urbanística ordenadas, y, por tanto, en la cuantificación de los derechos inicialmente atribuibles tanto a los propietarios privados como al Ayuntamiento de Irun en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Asimismo resultan básicos a los efectos del estudio de la viabilidad económica de la propuesta urbanística analizada.

La referida determinación de los coeficientes de ponderación responde al siguiente proceso:

### 5.1.- Valores de repercusión del suelo para cada uso y régimen de promoción, ordenados.

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

Resulta un tamaño medio de vivienda, orientativo, de: 93,95 m<sup>2</sup>(t).  
72,27 m<sup>2</sup>(t)útiles.

.- Valor medio en venta: 2.200,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [206.690,00 euros/viv.]

.- Coste medio de construcción: 1.139,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [107.009,05 euros/viv.]

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

.- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

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



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

Resulta un tamaño medio de vivienda, orientativo, de: 98,57 m<sup>2</sup>(t).  
75,82 m<sup>2</sup>(t)útiles.

.- Valor máximo en venta: 136.708,89 euros/viv..

$$Vv = (1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\acute{u} \times 45 \text{ m}^2(\text{t})\acute{u} \times 1,15) + (1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\acute{u} \times 15 \text{ m}^2(\text{t})\acute{u} \times 1,10) + (1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\acute{u} \times 15,00 \text{ m}^2(\text{t})\acute{u} \times 1) + (1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})\acute{u} \times 0,82 \text{ m}^2(\text{t})\acute{u} \times 0,80) = 84.316,79 + 26.883,62 + 24.439,65 + 1.068,83 = 136.708,89 \text{ euros.}$$

$$Vv = 136.708,89 \text{ euros} / 98,57 \text{ m}^2(\text{t}) = 1.386,92 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

.- Coste medio de construcción: 835,25 euros/m<sup>2</sup>(t). [82.650,95 euros/viv.]

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

.- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

En aplicación del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, resulta:

$$VRSu\text{"vpo"} = 1.386,92 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 1,25 - 835,25 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = 274,29 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial:

$$VRSu\text{"vpo"} = [136.708,89 \text{ euros/viv.} / 98,57 \text{ m}^2(\text{t})] \times 0,20 = 277,38 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

La comparación de dichos resultados permite señalar la casi coincidencia entre ambos. Por tanto, se adopta como valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda de protección oficial el resultante de la aplicación de los criterios contenidos en las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas; es decir, el de 277,38 euros/m<sup>2</sup>(t).

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

.- Valor medio en venta: 1.200,00 euros/m<sup>2</sup>(t).

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

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

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

.- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

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

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

Resulta un tamaño medio orientativo por plaza de aparcamiento de 33,29 m<sup>2</sup>(t).

- .- Valor medio en venta: 600,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [19.974,00 euros/plz.]
- .- Coste medio de construcción: 335,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [11.152,15 euros/plz.]
  - ejecución material: 250,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
  - gastos generales y beneficio industrial (19%): 47,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
  - tributos y tasas (5%): 12,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
  - honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 17,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
  - otros gastos necesarios (3%): 7,50 euros/m<sup>2</sup>(t).

.- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

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

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

Resulta un tamaño medio orientativo por plaza de aparcamiento de 33,19 m<sup>2</sup>(t).

.- Valor máximo en venta:

$$V_v = 1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,40 \times 30 \text{ m}^2(\text{t})/\text{plaza} = 19.551,72 \text{ euros/plaza}.$$

.- Resulta así, un valor máximo unitario de: 589,08 euros/m<sup>2</sup>(t).

- .- Coste medio de construcción: 327,50 euros/m<sup>2</sup>(t). [10.869,72 euros/plz.]
  - ejecución material: 250,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
  - gastos generales y beneficio industrial (19%): 47,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
  - tributos y tasas (2,5%): 12,50 euros/m<sup>2</sup>(t).
  - honorarios proyectos y dirección de obras (7%): 17,50 euros/m<sup>2</sup>(t).

.- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

En aplicación del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, resulta:

$$\text{VRSu}^{\text{"vpo"}} = 589,08 \text{ euros/m}^2(\text{t}) / 1,25 - 327,50 \text{ euros/m}^2(\text{t}) = 143,76 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial:

$$\text{VRSu}^{\text{"vpo"}} = 19.551,72 \text{ euros/viv.} / 33,19 \text{ m}^2(\text{t})] \times 0,20 = 117,82 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

A la vista de dichos resultados, superiores al correspondiente al valor de repercusión del suelo urbanizado de los productos de garaje/trastero de promoción libre, resulta oportuna la aplicación del establecimiento de una limitación al precio máximo en venta.

Resulta así un valor de repercusión del suelo urbanizado de:

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

\* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso terciario de gasolinera, ordenado en la parcela "TG".

El uso terciario de gasolinera está vinculado a la explotación económica de la referida actividad de venta de carburantes, por lo que en realidad, su valoración no debiera efectuarse de forma independiente a la de la actividad. No obstante, y dada la previsión urbanística de la construcción de una nueva edificabilidad de 500 m<sup>2</sup>(t) vinculada a la explotación económica, al objeto de albergar los usos de oficina y comerciales propios, complementarios y/o auxiliares de la misma, se procede a su valoración independiente a los efectos de determinar en términos ponderados dicha edificabilidad.

.- Valor medio en venta: 2.500,00 euros/m<sup>2</sup>(t).

.- Coste medio de construcción: 804,00 euros/m<sup>2</sup>(t).

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

.- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

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

Asimismo, y en atención a la importancia que, para un mejor desempeño de las funciones y labores propias de una estación de servicio de gasolinera, tiene el disponer de una amplia superficie de suelo vinculada a la misma, se establece un coeficiente genérico de 0,05 para la unidad de superficie de suelo libre de edificación de la parcela ordenada para dichos usos terciarios de gasolinera. Se le asigna así un valor económico de 21,62 euros/m<sup>2</sup> para la superficie de la parcela libre de edificación. Se ha de tener en cuenta, a esos efectos, la obligación de asumir la ejecución y abono por parte de su titular de

las obras de urbanización internas y complementarias de la reimplantación de la actividad en la referida parcela.

## 5.2.- Coeficientes de ponderación para cada uso y régimen de promoción, ordenados.

A partir de los valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uso y régimen de promoción ordenados, se determinan los coeficientes de ponderación que quedan recogidos en el cuadro que se acompaña.

A los distintos usos y regímenes de promoción ordenados dentro de las edificaciones previstas por la ordenación urbanística, como ya se ha indicado, se añade para el uso terciario de gasolinera un coeficiente que atiende a la superficie de la parcela terciaria ordenada vinculada a dicho uso y actividad.

USO, TIPOLOGÍA Y RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO [euros/m <sup>2</sup> (t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda libre. Parcela "RB-2"	432,43	1,000
Vivienda de protección social. Parcela "RB-3"	277,38	0,641
Comercial planta baja. Parcela "RB-2"	492,59	1,139
Garaje/trastero de promoción libre	93,57	0,216
Garaje/trastero de protección social	91,24	0,211
Terciario "Gasolinera"	920,14	2,128
Parcela libre Terciario "Gasolinera"	21,62 euros/m <sup>2</sup>	0,050

**6.- DETERMINACIÓN Y CONCRECIÓN DEL 15%, LIBRE DE CARGAS DE URBANIZACIÓN, ATRIBUIBLE AL AYUNTAMIENTO DE IRUN, EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA.**

De conformidad al artículo 27 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística, en términos ponderados, libre de cargas de urbanización.

Asimismo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 154 de la citada *Ley 2/2006* los Programas de Actuación Urbanizadora deben contener, entre otras cuestiones, la propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística.

En consecuencia, y en cumplimiento de lo anteriormente señalado, se procede, en primer lugar, a la determinación de la edificabilidad urbanística ponderada inicialmente correspondiente al Ayuntamiento de Irún en el contexto de la delimitada Unidad de Ejecución "Mendipe"; para, posteriormente, concretar la propuesta de adjudicación y compensación de dicha edificabilidad urbanística ponderada.

La cuantificación económica de dicha edificabilidad urbanística ponderada tiene carácter orientativo, correspondiendo al posterior Proyecto de Reparcelación su concreta determinación y cuantificación. Dicho documento incorporará un estudio de mercado o similar al objeto de justificar los valores en venta correspondientes a los distintos usos ordenados.

**6.1.- Edificabilidad urbanística ponderada inicialmente correspondiente al Ayuntamiento de Irún en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.**

De la aplicación de los coeficientes de ponderación obtenidos en el epígrafe anterior a la edificabilidad urbanística ordenada en el planeamiento pormenorizado en las parcelas privativas edificables de carácter lucrativo en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Mendipe" resulta la siguiente edificabilidad ponderada total y por parcelas ordenadas:

PARCELA	USO Y RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m <sup>2</sup> (t)] / PARCELA GASOLINERA [m <sup>2</sup> ]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA [m <sup>2</sup> (t) uso característico]
RB-2	Garaje/trastero	4.095,00	0,216	884,52
	Comercial planta baja	1.062,00	1,139	1.209,62
	Vivienda libre	6.670,43	1,000	6.670,43
	<b>Total edificabilidad</b>	<b>11.827,43</b>	--	<b>8.764,57</b>
RB-3	Garaje protección social	1.062,00	0,211	224,08
	Vivienda protecc. social	3.154,34	0,641	2.021,93
	<b>Total edificabilidad</b>	<b>4.216,34</b>	--	<b>2.246,01</b>
TG	Terciario Gasolinera	500,00	2,128	1.064,00
	Superficie libre parcela	5.171,15	0,050	258,56
	<b>Total edificabilidad</b>	<b>500,00</b>	--	<b>1.322,56</b>
<b>TOTAL</b>		<b>16.225,80</b>	--	<b>12.333,14</b>

De dicho total corresponde inicialmente al Ayuntamiento de Irún, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanísticas, el 15%, lo que representa un total de 1.849,97 m<sup>2</sup>(t)uc.

El restante 85% de la edificabilidad urbanística ponderada, -10.483,17 m<sup>2</sup>(t)uc-, corresponde al conjunto de los propietarios de los terrenos computables de la Unidad de Ejecución.

#### 6.2.- Propuesta de materialización de los derechos inicialmente atribuibles al Ayuntamiento de Irún en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Una vez concretada la edificabilidad urbanística ponderada atribuible inicialmente al Ayuntamiento de Irún en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en 1.849,97 m<sup>2</sup>(t)uc, procede efectuar una propuesta de localización de dicha edificabilidad.

Así, y en consonancia con los principios contenidos en la reiteradamente citada Ley 2/2006, de 340 de junio, de Suelo y Urbanismo, se propone la adjudicación

a favor del Ayuntamiento de Irún de la parcela "RB-3", destinada a la construcción de viviendas y otros productos de protección pública (social), ordenada por la vigente ordenación urbanística pormenorizada que ahora se programa.

En atención a los coeficientes de ponderación resultantes, dicha parcela contiene una edificabilidad ponderada total de 2.246,01 m<sup>2</sup>(t)uc; por lo que, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (15% del total de la edificabilidad ponderada del Ámbito) representa el 82,3670% del total de la misma.

Teniendo en consideración los derechos urbanísticos correspondientes al Ayuntamiento de Irún como titular aportante de fincas de carácter computable (patrimoniales), el resto de la parcela, hasta completar el pleno dominio de la misma, se adjudicará al Ayuntamiento de Irún.

Como aportante de una superficie con carácter computable de 526 m<sup>2</sup>, que representa el 4,0905% del total de la superficie computable del Ámbito de Actuación Integrada, al Ayuntamiento de Irún, inicialmente, le corresponde una edificabilidad ponderada de:

$$\text{Edif.} = 10.483,17 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 0,040905 \times 0,85 = 364,49 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

En consecuencia, la consideración conjunta de los derechos urbanísticos correspondientes a, por una parte, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y, por otra, los terrenos patrimoniales del Ayuntamiento, conllevará la adjudicación del pleno dominio de la parcela "RB-3" con destino a la construcción de productos de protección pública, al Ayuntamiento de Irún. (Actualmente, conforme a los coeficientes determinados en el presente Programa, dichos derechos representan el 98,5954% de la referida parcela "RB-3", adjudicándose el restante porcentaje hasta del 100% en concepto de exceso de adjudicación).

En todo caso, los cálculos ahora efectuados tienen únicamente carácter orientativo y propositivo, correspondiendo su concreta determinación a los trabajos vinculados a la elaboración del futuro y preceptivo Proyecto de Reparcelación. El abono del defecto de adjudicación que resulta a favor del Ayuntamiento de Irún se efectuará en el contexto del Proyecto de Reparcelación por parte de los propietarios que resulten, en el mismo, adjudicatarios de dicha edificabilidad; quedando, en todo caso, la cuantía económica que resulte afectada a la adquisición y mantenimiento del correspondiente patrimonio público de suelo.

## **7.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO PARA EL CONJUNTO DE PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS COMPUTABLES DEL ÁMBITO.**

La ordenación urbanística contenida en la "Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05 "Mendipe" del Plan General de Ordenación Urbana de Irun" vigente y propuesta para el Ámbito de Actuación Integrada "Mendipe" conlleva la ejecución de una serie de desarrollos, tanto edificatorios como de urbanización, estrechamente interrelacionados. De ahí que, a los efectos de evaluar la viabilidad económica para el conjunto de los propietarios de terrenos computables de la Unidad, -una vez deducido el correspondiente 15% de cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, a adjudicar al Ayuntamiento de Irun-, resulte necesaria la evaluación de esa índole de la edificabilidad con carácter lucrativo prevista, así como la identificación de los costes de urbanización y demás indemnizaciones que dichos desarrollos requieren.

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

### **7.1.- Valor del suelo urbanizado para el conjunto de propietarios.**

- \* Edificabilidad ponderada patrimonializable por el conjunto de propietarios:

$$\text{Edif.} = 12.333,14 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 0,85 = 10.483,17 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

- \* Valor del suelo urbanizado correspondiente al conjunto de propietarios:

$$\text{VSU} = 10.483,17 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 432,43 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} = 4.533.237,20 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

### **7.2.- Cuantificación económica de las cargas de urbanización y su repercusión.**

De conformidad a lo considerado en el apartado "4.3" de este Estudio de viabilidad económico-financiera, el coste del conjunto de las cargas de urbanización asciende a queda fijada en la cuantía de 3.056.145,56 euros.

Dicha cuantía conlleva una repercusión media en concepto de cargas de urbanización por unidad de edificabilidad ponderada de:

$$\text{RU} = 3.056.145,56 \text{ euros} / 10.483,17 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 291,53 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

Ello conlleva unas cargas de repercusión medias por unidades de productos de promoción libre de:



.- Vivienda en parcela "RB-2":

$$RU = 93,95 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1,00 \times 291,53 \text{ euros/m}^2(\text{t})_{\text{uc}} = 27.389,24 \text{ euros/viv.}$$

.- Comercial de planta baja en parcela "RB-2":

$$RU = 1 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1,139 \times 291,53 \text{ euros/m}^2(\text{t})_{\text{uc}} = 332,05 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

.- Garaje en parcela "RB-2":

$$RU = 30,00 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0,216 \times 291,53 \text{ euros/m}^2(\text{t})_{\text{uc}} = 1.889,11 \text{ euros/plz.}$$

Resultan así unas repercusiones medias, tanto en concepto de cargas de urbanización como del suelo, asumibles en las actuales condiciones del mercado inmobiliario. La ejecución y promoción del desarrollo urbanístico ordenado en el planeamiento pormenorizado vigente resulta, según lo expuesto, viable económicamente.

Irún, 20 de febrero de 2019.

Fdo.: Agustín Mitxelena.  
Arquitecto.

Fdo.: Iñaki Arregui.  
Abogado.

Fdo.: Begoña Andueza.  
Geógrafa.