



Hasierako onarpena
Egun honetan Alkatetza-
Lehendakariak egindako
ebazpenaren bidez onartua

Aprobación inicial
Aprobado por Resolución
de la Alcaldía - Presidencia
de este día.

29 MAY. 2008



MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

Mediante Acuerdo del Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha 13 de julio de 1999 se aprobó con carácter definitivo el "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irun". (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 198, de 15 de octubre de 1999).

El referido documento de planeamiento general delimita, entre otros, el ámbito "RECONDO-IPARRALDE", remitiendo su ordenación pormenorizada a la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior.

La parte del territorio objeto del presente documento, se encuentra dentro de la Unidad Territorial 4.2.04 del vigente Plan General.

El *Plan General* vigente establece que en la Unidad Territorial y de forma previa al correspondiente planeamiento de desarrollo de los ámbitos allí ubicados, se concreten las condiciones particulares de ordenación de forma conjunta mediante unos "Estudios Previos de Ordenación". Esta determinación fue complementada por una de las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa:

16.- Previamente al desarrollo de los distintos ámbitos situados a ambos lados de la Avda. Iparralde, deberá redactarse en estudio viario único de toda la Unidad Territorial de modo que resulte un esquema adecuado completo y coherente con la actuación que se propone en el enlace de la variante de la N-1. Con dicha Avenida, estudio que requerirá la conformidad de la Dirección General de Carretera de esta Diputación Foral.

El ámbito del Plan Especial del Ferial (ámbito 4.2.01: Iparralde–Kostorbe) incluirá todos los terrenos necesarios para completar la solución de accesos que resulte del citado estudio.

Por otra parte, en desarrollo de las previsiones del Plan General se desarrollo un PERI de la zona, que fue aprobado definitivamente el 8 de julio de 1999, cuyas determinaciones no se llegaron a desarrollar.

Conforme a lo anterior se redactaron en su momento *Estudios Previos* para el conjunto de la Unidad Territorial 4.2, dónde se fijaron los criterios generales de ordenación y del esquema viario para toda el área. Estos estudios permitieron que se hayan desarrollado en parte alguno de los

ámbitos al oeste de la Avenida Iparralde. Así se ha materializado el 4.2.01: *Iparralde-Kostorbe* (actual recinto ferial de Ficoba).

Igualmente, del análisis de los *Estudios Previos* derivó una propuesta viaria del trazado del enlace de la variante (N-I) con la Avenida Iparralde (ramal de la N-I denominado N-I-H), que ha sido acordada como definitiva por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa, tal y como se describe en el *"Proyecto de construcción de la reordenación del enlace de Iparralde en la variante de la N-I en Irun"* (aprobado por el Consejo de Diputados el 13/12/2005).

2.- OBJETO DEL PROYECTO.

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es modificación del PERI actualmente vigente (aprobado definitivamente en julio de 1999), y que no fue desarrollado, modificación que se realiza en el marco de Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

El referido Plan General clasifica el ámbito como Suelo Urbano y remite su desarrollo y ordenación pormenorizada a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior, definiendo expresamente los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

"Seguimiento y regeneración del conjunto heterogéneo formado por las edificaciones existentes a lo largo de la avda. Iparralde, Junto con las instalaciones industriales de "recondo", dado que las mismas presentan un carácter periférico y marginal no adecuado al significado que tiene el entrono urbano como punto de acceso al centro urbano.

Criterios de Ordenación:

- La nueva ordenación se apoyara en la Avda Iparralde, definiendo un frente urbano acorde con su localización en esta avenida.*
- Creación de un espacio libre trasero a la Avda. Iparralde y abierto al actual enlace con la variante de la carretera N-1, que habrá de resolver la diferencia de rasante existente con el citado viario.*
- Potenciar desde la ordenación los puntos extremos del conjunto edificado desde su condición de esquinas significativas.*

La nueva ordenación deberá recoger los estudios previos de ordenación viaria del ámbito 4.2.05: Santiago Urtizberea."

El presente documento tiene como objeto la modificación de la ordenación anterior motivada en la existencia de una nueva ordenación viaria y en la consolidación y mantenimiento de la casa-taller de los artistas vascos Jorge Oteiza y Néstor Basterrechea, considerándose por el Ayuntamiento.

Que tiene el interés cultural suficiente como para prever en la reordenación de la zona su conversión en zona de equipamiento cultural, insertando su desarrollo como equipamiento en la reordenación de la zona que se pretende.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.

3.1.- Situación, límites, topografía y superficie.

El ámbito del presente Proyecto se corresponde con el delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, denominado “zona Recondo- Avda. Iparralde”.

Dicha zona se sitúa al norte del municipio de Irun, en el entrono de la antigua explanada de la Aduana, junto a la avenida Iparralde.

En los terrenos objeto de ordenación a través del presente PEOU, se encontraban situadas varias actividades empresariales, que con el tiempo han sido reubicadas, quedando la zona como una zona actualmente aislada y obsoleta, situada al noroeste de la Avenida Iparralde, zona que se propone reestructurar a través de un programa residencial y comercial, que genere una nueva fachada urbana a la avenida Iparralde.

A su vez, en dicha zona, se encuentra ubicada la antigua casa-estudio de los artistas vascos Jorge Oteiza y Néstor Basterrechea, que se consolida.

La superficie objeto del presente PEOU, una vez ajustados sus límites al Proyecto de Enlace con la N-1 aprobado por Diputación, mide 5.997,25 m², superficie resultante de la medición expresa para la elaboración del presente Proyecto.

Su perfecta delimitación y estado actual quedan recogidos en los planos del documento “5.Planos” del presente Proyecto, y más concretamente en el plano “1.3, 1.4, 1.5.”- Estado actual y Topográfico

3.2.- Edificaciones y usos existentes.

Actualmente la zona mantiene los antiguos edificios industriales, hoy en desuso, algún edificio residencial y varias oficinas de agentes de aduanas, y hostelería, que antiguamente estaban ligados a las actividades de la antigua aduana y que con su desaparición en la actualidad presentan un estado de deterioro y desuso importante.

Las construcciones existentes, son las siguientes:

- Edificio de Productos Recondo S.A. perteneciente a Clafi S.A. con una superficie construida de 2.072,53 m²;
- otros dos edificios pertenecientes a varios propietarios Familia Polo 1.538,96 m², y Elosua 344,05 m² respectivamente;
- edificio perteneciente a D. Enrique Trias, con 522,99 m²;
- y otro edificio perteneciente a Elosua, Basterrechea y otros 417,50 m².

La superficie construida total es de 4.896,03 m².

3.3.- Red de comunicaciones existente.

Actualmente existe todo un desarrollo viario en ejecución que circunda el ámbito objeto del presente PEOU y que esta constituido por la Avda. Iparralde y por la variante N-1.

3.4.- Infraestructuras de servicios existentes.

En la actualidad y dentro del ámbito territorial del presente Proyecto, integrado en el área urbana de Irun existen una serie de infraestructuras de servicios, cuya descripción es la siguiente:

- Acceso rodado
- Red de abastecimiento y distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Red de energía eléctrica.
- Red de telefonía.

3.5.- Estructura de la propiedad del suelo.

En la actualidad y conforme a la información obtenida tanto, a partir del parcelario catastral como de una primera aproximación a la situación registral de los terrenos incluidos en el ámbito, la estructura de la propiedad responde, de forma aproximada, a la situación que se recoge en el siguiente cuadro:

PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE
1	CLAFI S.A.	3.239,00
2	FAMILIA POLO	722,41
3	ENRIQUE TRIAS	891,00
4	JOSEBA I. ELOSUA	150,00
5	ELOSUA, BASTERRECHEA Y OTROS	266,80
6	NESTOR BASTERRECHEA	294,00
7	DOMINO PUBLICO	434,04
TOTAL		5.997,25

4.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO.

El contenido de este Plan Especial de Ordenación Urbana se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico pormenorizado para el ámbito afectado por el mismo.

Sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Ordenanzas Regulatoras y Fichas Urbanísticas".
- * Documento "3. Plan de etapas".
- * Documento "4. Estudio económico-financiero".
- * Documento "5. Planos".

5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁMBITO.

El régimen urbanístico vigente en el ámbito "Recondo-Avda Iparralde" (4.2.04) es el establecido en el PERI de la zona aprobado el 8 de julio de 1999, así como las Determinaciones Particulares contenidas en el "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Irun", aprobado, para el referido ámbito, con carácter definitivo el 13 de julio de 1999.

Algunas de las previsiones más importantes que configuran ese régimen urbanístico son las siguientes:

PERI de 1999

Superficie y dominio del suelo:

<i>Dominio publico</i>	<i>2.352,98</i>	<i>37,60%</i>
<i>Dominio privado</i>	<i>3.904</i>	<i>62,40%</i>
TOTAL AMBITO PERI	6.256,98	100%

Calificación y aprovechamiento del suelo:

Calificación	Suelo		Edificación m2.	
	Superficie m2.	%	Ocupación	construido
RB-residencial en bloque	1.129	44,35	2.775	8.624
RR-Libre con aprov. Bajo rasante	1.129	18,04		
Lp- Libre publico	2.352,98	37,61		
TOTAL PERI	6.256,98	100	2.775	8.624

Parcelas:

Parcela	Superficie m2.	Ocupación m2.	A s/rasante (m2.)	A b/rasante (m2.)
1	2.345	1.680	5.200	2.354
2	811	398	1.791	811
3	739	696	1.633	739
Total	3.904	2.775	8.624	3.904

PLAN GENERAL

*.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso **RESIDENCIAL (R)**: Superficie: **6257 m² s.**

Aprovechamiento edificatorio: **8.624 m²(c).**

Nº máximo de viviendas: **81**

ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Área de Reparto: **ARDE 4.2.04**

Aprovechamiento Tipo: **1,522 m²(t)utc/m² (RV).**

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: **URBANO.**

Planeamiento de Desarrollo: **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

Programación: **PRIMER AÑO.**

***.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN:**

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

Edificación residencial con alineación a vial (RV)

Edificación residencial colectiva en bloque (RB).

CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

Teniendo en cuenta la diferencia de rasantes existentes entre el interior de la manzana y los viales circundantes, se permite un uso de aparcamiento en planta baja y semisótano.

Se limita el uso comercial con una superficie máxima construida de 700 m² que se localizara en planta baja de los puntos singulares.

Asimismo el planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 57 de la “Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa” relativas a la regulación de distancias de las construcciones a las carreteras y caminos propiedad de la Diputación.

PARÁMETROS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Perfil básico: A la Avda Iparralde: PB +2+A.

Podrá superarse el perfil básico en los puntos singulares de la ordenación..

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:

Actuación Sistemática.

El Planeamiento pormenorizado delimitará la “Unidad” o “Unidades de Ejecución” necesarias para el desarrollo y ejecución del presente ámbito de intervención urbanística.

6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El presente P.E.O.U. cumplimenta de forma íntegra las determinaciones, objetivos, criterios y condiciones particulares de ordenación contenidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún, y referidos en el apartado anterior;

7.1.- Descripción general.

La nueva ordenación del ámbito, de una superficie de 7223,26 m², se fundamenta en tres criterios primordiales:

Ordenación de un programa Residencial de 92 viviendas (11 viviendas más que en el Plan General Vigente), y terciario.

El programa residencial se articula en torno a varios objetivos:

Se alinea con la Avda. Iparralde para otorgarle el carácter urbano de Gran Avenida Arbolada de comunicación entre Irún y Hendaia; Asimismo, se alinea también al nuevo vial de enlace con la N-1 que construirá la Diputación, resolviendo además el desnivel existente entre éste y la Avda. Iparralde; Como consecuencia de la necesaria concentración de la densidad residencial en una parcela menor, surge una Torre que se erige en un nuevo hito que remata el recinto ferial de FICOBA y proporciona una visión contemporánea de la ciudad al visitante que llega desde Francia.

El programa terciario se desarrolla en la planta baja siendo esta abierta en toda su fachada a la Avda Iparralde y situada en situación de semisótano en su cara Sur, Oeste y en medianería con su cara Norte, con el programa dotacional (museo Oteiza).

Por último, la previsión del desarrollo de una parcela de equipamiento cultural, que se centra en el interés público que tiene el mantenimiento y actuación sobre la vivienda estudio de los artistas Jorge Oteiza y Néstor Basterrechea, convirtiéndolo en un espacio lúdico y público que pase a formar parte del equipamiento cultural de la ciudad, y que remate la ordenación del programa residencial, como parte del conjunto, dotando al ámbito de un amplio espacio público, cuyo uso en principio ,de equipamiento cultural, remate el tratamiento singular del ámbito, dotándolo de elementos especiales, en consonancia con la nueva ordenación propuesta.

7.2.- Edificaciones existentes consolidadas y fuera de ordenación.

Se consolida parte de las edificaciones existentes sobre las parcelas "4 y 5", que constituirían la casa-estudio de los artistas Jorge Oteiza y Néstor Basterrechea.

El resto de las edificaciones, construcciones y/o instalaciones quedan declaradas fuera de ordenación quedan recogidas en el plano "1.8.-Condiciones de la edificación existente" del presente Proyecto.

7.3.- El uso residencial proyectado.

Se parte de las condiciones y objetivos propuestos por el Plan General, para prever el desarrollo de una edificación residencial alineada con el vial, que conforma una plaza interior abierta que con la previsión de alojar el programa terciario en las plantas bajas y semisótano de las edificaciones residenciales, dotan al nuevo espacio generado de la suficiente vida y actividad, en una búsqueda de la mixtura de usos, y de integración de los mismos en el núcleo urbano de la ciudad de Irún.

La totalidad del aprovechamiento destinado a uso de vivienda y uso comercial asciende a **8.264** m²(t); permitido por el planeamiento general para esos usos.

A dicho aprovechamiento ha de añadirse el proyectado, con carácter de no computable, en las diferentes plantas de sótano bajo rasante en las edificaciones residenciales de nueva planta con un total de 8.706 m²(t), destinados al uso auxiliar de garaje.

El programa de vivienda supera el previsto en las determinaciones del Plan General, pues se ordenan un total de 92 viviendas frente a las 81 viviendas previstas en el Plan General, si bien, dado que el número de viviendas no constituye una determinación con rango de planeamiento general y que la Ley del Suelo 2/06 permite la modificación de esta determinación, se incrementa el mismo.

Sin embargo, al objeto de mantener el estándar de VPO del PGOU, el 20%, que supone 3 viviendas, estas serán de VPO, que se destinarán a realojos.

7.4.- El uso comercial y terciario proyectado.

El programa terciario proyectado se aloja en la parcela residencial, ubicándose en la planta baja y semisótano de la misma.

7.5.- La parcela dotacional pública.

La parcela dotacional pública, destinada a equipamiento cultural, con una superficie de 1.483,56 m², se integra en la propuesta de ordenación que se realiza, adquiriendo un carácter de centralidad en el desarrollo del ámbito, pues por una parte de “anexa” arquitectónicamente al programa residencial, rematando el aspecto urbano del conjunto, y por otra parte, admite numerosos planteamientos de desarrollo que van a dotar a la zona objeto de desarrollo de un carácter de centralidad en la actividad cultural de la ciudad que se complementa perfectamente con el programa residencial y comercial proyectado.

7.6.- Los espacios libres y zonas verdes.

La intervención en el ámbito permite la creación de nuevos espacios libres, en estrecha relación con el programa residencial y terciario proyectado y con el equipamiento cultural, circundando las parcelas y permitiendo la creación de un paseo que enlaza ambas zonas (residencial/comercial y de equipamiento).

La dotación proyectada asciende a una superficie total de 1.611,14 m², distribuidos en espacios libres peatonales con 804,11 m² y 807,03 m² de espacios libres ajardinados.

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

-Los espacios libres ajardinados, con una superficie total de 807,03 m², se disponen básicamente, a modo de remate o culminación del ámbito ordenado en su extremo sur y oeste, entre la parcela residencial y el límite del ámbito. Además sirve de separación e integración del ámbito con el nuevo vial proyectado (Variante N-1), estableciendo un “borde” a la parcela residencial que la enmarca y encuadra, permitiendo además un tratamiento ajardinado adecuado para solventar la diferencia de cotas existente entre el ámbito actual y el trazado viario que lo circunda.

-Los espacios libres peatonales, que se disponen a modo de acera/paseo rodeando el ámbito en su extremo Este.

7.7.- Urbanización e infraestructuras de servicio.

Los viales y espacios libres peatonales se tratarán con las soluciones tipo establecidas para este tipo de elementos por el Ayuntamiento de Irun -aceras de baldosa hidráulica modelo “Excmo. Ayto. de Irun”, detallándose los mismos en el Proyecto de Urbanización.

El resto de la urbanización en cuanto a infraestructuras y servicios y dado que el ámbito cuenta con todos (- Red de abastecimiento y distribución de agua; Red de saneamiento separativo de aguas pluviales y fecales; - Red de suministro de energía eléctrica; Red de alumbrado público; Red de Telecomunicaciones; Red de gas natural) contempla la utilización de los existentes, modificando los mismos para atender a las necesidades de la ordenación propuesta, detallándose estos extremos y actuaciones en el Proyecto de Urbanización que se redactará.

8.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL PLANEAMIENTO GENERAL.

La ordenación propuesta en el presente P.E.O.U. desarrolla pormenorizadamente, las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente, con especial atención a las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el Plan General de Irun. En cuanto a las Modificaciones que sobre dichas determinaciones se contemplan, se detallan a continuación.

Modificaciones del ámbito: el ámbito objeto del presente P.E.O.U. se modifica al haber sido desarrollado el sistema general viario, por lo que se ajusta a la realidad actual, teniendo en cuenta que los terrenos para el desarrollo viario ya han sido obtenidos por expropiación y en parte ya ha sido ejecutado.

Modificación de las alturas, permitiéndose alturas superiores, para encajar el desarrollo de la ordenación posible ajustada a la nueva realidad del ámbito.

Numero de viviendas, estando previstas mas de las contempladas inicialmente en el Plan General, pero manteniendo sin embargo la edificabilidad que no se ve incrementada y cumpliendo asimismo con el estándar previsto de VPO (3 viviendas) que se destinaran a realojos. Este incremento en el número de viviendas no afecta al sistema general de zonas verdes.

9.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

En el presente apartado se establecen las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución del planeamiento pormenorizado contenido en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Con fecha 21 de septiembre de 2006 ha entrado en vigor en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco la Ley 2/2006, de 30 de junio de 2006, de Suelo y Urbanismo. La misma introduce

novedades importantes en los sistemas de actuación, programas de actuación urbanizadora y proyectos de gestión y ejecución del planeamiento. El presente documento contempla las previsiones de dicha ley respecto a la tramitación y gestión que se establece.

9.1.- Condiciones generales de gestión y ejecución.

9.1.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del vigente Plan General.

La Ley del Suelo del País Vasco, Ley 2/06 de 30 de junio, establece en su Art. Artículo 58 respecto al rango jerárquico de las determinaciones de ordenación que *“1. Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones contenidas en el plan general tendrá el rango de la ordenación pormenorizada.*

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo.”

El artículo 56 establece respecto a la Ordenación urbanística pormenorizada lo siguiente: *“1. La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:.....d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificadas en régimen de actuación aislada. e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos. h) La fijación de alineaciones y rasantes.*

l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.”

A su vez el artículo 59 establece que es planeamiento de ordenación pormenorizada los Planes especiales de ordenación urbana, que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en áreas determinadas en suelo urbano, siendo el objeto definido en dicha Ley para el PEOU desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación, así como para modificar la ordenación pormenorizada.

Por tanto y a la vista de lo dispuesto en dicha Ley, todas las determinaciones que se modifican en el presente documento, incluido el número de viviendas, son determinaciones de ordenación pormenorizada que pueden ser modificadas a través del presente documento.

El presente Proyecto, cumple con el Decreto 68/2000 del 11 de abril sobre supresión de barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de accesibilidad, también del Gobierno Vasco. A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante rampas de pendiente inferior al 6%.

9.1.2.- Delimitación de la Unidad de Ejecución

Tal y como queda reflejado en los planos que forman parte del presente Proyecto se delimita una única Unidad de Ejecución, que incluye la totalidad del ámbito territorial ordenado mediante el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Dicha Unidad de Ejecución queda denominada como "Recondo-Avda Iparralde", y cuenta con una superficie total de 5.997,25 m², que si bien no coincide con el Área de Reparto "ARDE 4.2.04", se ajusta al resultado de la nueva ordenación de los viales, aprobada definitivamente y actualmente en ejecución, derivados de los estudios previos de ordenación viaria de diferentes ámbitos que han afectado directamente al que se desarrolla mediante el presente documento.

Para el desarrollo y ejecución de la referida Actuación Integrada será el PAU el que determine el sistema de actuación urbanística.

9.1.3.- Cesiones obligatorias.

La totalidad de las cargas y costes de urbanización se financiarán con cargo al aprovechamiento urbanístico lucrativo que resulte de adjudicación y distribución. De conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y del suelo aplicable, corresponderá al conjunto de propietarios de los terrenos de la Unidad de Ejecución el 90% del aprovechamiento lucrativo homogeneizado

resultante de la ordenación contenida en este Proyecto; correspondiendo el restante 10%, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Irun.

9.1.4.- Edificios, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación.

Las edificaciones, construcciones y/o instalaciones declaradas fuera de ordenación quedan recogidas en el plano "1.8.-Condiciones de la edificación existente" del presente Proyecto.

9.1.5.- Ejecución de la urbanización.

En desarrollo y ejecución del presente Proyecto, se desarrollará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del ámbito de actuación., si bien el mismo se desarrollara por fases, que se especifican en el plan de etapas.

Las principales obras de urbanización a realizar en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Recondo-
Iparralde" son las siguientes:

.- Ejecución del espacio libre y zonas verdes, que sirven de separación entre los usos residenciales ordenados y los viarios previstos en ejecución que quedan fuera del ámbito de intervención.

.- Todas aquellas obras de infraestructuras y servicios necesarias para el normal funcionamiento de los usos residenciales y terciarios proyectados.

.- Derribo de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones declaradas "fuera de ordenación", al no ser acordes con la ordenación propuesta por el presente Proyecto, así como las correspondientes indemnizaciones.

.- Las obras de urbanización.

9.1.6.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en la Unidad de Ejecución estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en la normativa de carácter general.

10.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

* Clafi S.A..

Avda. Iparralde nº 31. Irun.

* Georges Michel Trias Julia

Local Avda Iparralde nº 27/29. Irun.

* Joseba Elosua Urbietta

Local Avda Iparralde nº 35/37. Irun.

* Jose Maria Carazo Paul

Local Avda Iparralde nº 37. Irun.

* Jose A. Gallo Rolania

Local Avda Iparralde nº 37. Irun.

* Nestor Basterrechea Arzadun y M^a Isabel Irurzun Urquia

Local Avda Iparralde nº 37. Irun.

*Maria Luisa Polo Gaztelumendi;

Maria Teresa Gamon Polo

Estanislao Gamon Polo

Maria Gumersinda Gamon Polo

Salvador Gamon Polo

Vicente Gamon Polo

Ana Maria Gamon Polo

Luis Polo Gaztelumendi y Ana Maria Icardo Espino

Milagros Ordoqui Yanci

Eduardo Polo Ordoqui

Maria Milagros Polo Ordoqui

Fernando Polo Ordoqui

Ignacio Maria Polo Lopetegui

Maria Luisa Polo Lopetegui

Iune Polo Olazabal
Nerea Polo Olazabal
Saioa Polo Olazabal
Miren Polo Olazabal
Avda Iparralde nº 27

ANEXO "I"

Tabla de distribución de superficies

CONCEPTO	SUPERFICIE m2	%	% total privado	% total publico
parcela edificable residencial	2.902,55	48,40	48,40	
parcela equipamiento publico	1.483,56	24,74		
parcela espacio libre ajardinado	807,03	13,46		
parcela espacio libre peatonal	804,11	13,40		51,60
total superficie plan especial	5.997,25	100,00	48,40	51,60

ANEXO II

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

Parcela residencial	
Superficie de parcela	2.902,55
Ocupación de parcela	2.902
Planta semisótano	
Planta sótano 1(no computable)	2.902
Planta sótano 2(no computable)	2.902
Planta sótano 3(no computable)	2.902
Planta baja (semisótano)	1.200 m ² (1)
Planta Baja	
Planta primera	
Plantas 1+2+3+4+5+6+7+8+9	7.424 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	A+B= 8624

(1) Aprovechamiento computable máximo comercial, que podrá pasar a residencial en la parte no consumida.

Parcela equipamiento	
Superficie de parcela	1.541,18
Ocupación de parcela	1.541,18
Planta semisótano	1.541,18
Planta Baja	1.124
Planta primera	650
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	3.543,98

ANEXO “III”

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO.

[Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación]

1.- Objeto.

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del Parlamento Vasco; así como en el “Anexo II” del Decreto 68/2000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, del Gobierno Vasco, describiendo de forma pormenorizada las medidas adoptadas respecto de dichas cuestiones.

El alcance de esta justificación comprende únicamente aquellos aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado a que responde este Proyecto, debiendo cumplimentarse el resto de las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización en el Proyecto de Urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

2.- Justificación de su cumplimiento.

Se puede considerar, a efectos de esta Normativa, que la superficie del ámbito no presenta diferencias de cota que dificulten el cumplimiento de la misma, y que la disposición de la ordenación no impide recorridos y trayectos adecuados para cumplir el Decreto.

La justificación pormenorizada del cumplimiento de la normativa, y las diferentes actuaciones que se acometan en el ámbito se detallarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar.

En Irun, Marzo de 2008

Fdo.: Clafi S.A.
Por la propiedad

Fdo.: Familia Polo
Por la propiedad

Fdo.: Joseba Imanol Elosua
Por la propiedad

Fdo.: Enrique Trias
Por la propiedad

Fdo.: Nestor Basterrechea y Otros
Por la propiedad

Fdo.: Alberto Pombo
Arquitecto

Fdo.: Jose.E. Uribe Azaola
Arquitecto Colaborador

Fdo.: Monica Zarate Aguirre
Abogada