



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

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

**[MARZO 2008 MARTXOA]**

**EQUIPO REDACTOR**

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

**PROMOTOR**

Parte mayoritaria  
de propietarios del  
Área “Mendipe” (8.3.05)

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA  
ACTUACIÓN INTEGRADA EN EL ÁMBITO DEL  
ÁREA "MENDIPE" (8.3.05).  
IRUN**

-----

**"MENDIPE" (8.3.05) AREAREN EREMUKO JARDUKETA  
INTEGRATUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-  
PROGRAMA.  
IRUN**

**[MARZO 2008 MARTXOA]**

Equipo redactor:

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

## ÍNDICE GENERAL

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

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

## **DOCUMENTO**

### **“1. MEMORIA”**

#### **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 Irun 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 PROYECTO 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 con edificabilidad urbanística ordenadas.

"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 territorial del Área urbana "Mendipe" (8.3.05), cuya ordenación urbanística pormenorizada está definida por el "Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun", aprobado con carácter definitivo el 26 de septiembre de 2007; 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 G.I.S..

Concretamente, la referida parte mayoritaria de los terrenos del Área "Mendipe" (8.3.05) que asume la iniciativa de la promoción del presente documento representa el 60,6450% de la superficie de dicho ámbito<sup>1</sup>. Su relación detallada consta en el Anexo "II" de esta Memoria.

El Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla para el ámbito territorial urbanístico del Área denominado "Mendipe" (8.3.05) el régimen y las determinaciones urbanísticas contenidas en el "Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun", aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Irun, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2007. (Publicado en el B.O.G. nº 215, de 5 de noviembre de 2007).

Dicho documento de planeamiento de desarrollo define la ordenación pormenorizada y el régimen urbanístico aplicable en el referido Área "Mendipe" (8.3.05), y delimita, para su desarrollo y ejecución, en plena coincidencia con la totalidad territorial del mismo, una única Unidad de Ejecución.

Dicha Área constituye el ámbito territorial objeto del presente documento constituyendo en sí misma un ámbito de actuación integrada. Por su parte, el presente Programa de Actuación Urbanizadora ratifica la delimitación de la Unidad de Ejecución definida en el vigente Plan Especial de Reforma Interior.

Asimismo, dicha ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada establece como sistema de actuación para el desarrollo y ejecución de las previsiones urbanísticas ordenadas en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Mendipe" el denominado sistema de actuación de compensación. No obstante, en atención a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la *Ley Autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, dicho sistema de compensación ha de entenderse sustituido por el de concertación.

---

<sup>1</sup> Dicho porcentaje asciende al 62,6620% si se excluyen los terrenos con carácter computable propiedad del Ayuntamiento de Irun. Los mismos, con una superficie de 526,00 m<sup>2</sup>, representan el 3,2189% de la superficie computable del Área.



A partir de esos antecedentes y por iniciativa particular, -en aplicación de la potestad establecida en el artículo 157.1.e) de la *Ley Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo*-, se formula y promueve el presente Programa de Actuación Urbanizadora, que ratifica el sistema de concertación, -como sustitución del de compensación-, para el desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística propuesta en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Mendipe" definida en el planeamiento pormenorizado vigente; delimitación que también queda ratificada mediante el presente Programa.

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 Área urbana "Mendipe" (8.3.05), y redefine y pormenoriza las determinaciones, -básicamente, ya establecidas en la ordenación urbanística pormenorizada aprobada-, siguientes:

- Ratificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución "Mendipe", plenamente coincidente con la definida en el documento de ordenación urbanística pormenorizada ya aprobado, 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, -en sustitución del de compensación, conforme a lo dispuesto en la vigente legislación aplicable-. Se ratifica así lo dispuesto en el artículo 10 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito.
- 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 aprobado con carácter definitivo el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente al Área "Mendipe (8.3.05)", y conforme a lo señalado en su correspondiente "Plan de Etapas", se iniciaron, -a instancia de "Turis Behobia, S.L.", en su condición de propietaria mayoritaria de los terrenos de la Unidad de Ejecución "Mendipe", que ahora promueve conjuntamente con otros propietarios el presente Programa-, los trabajos de elaboración y redacción del "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irún".

La avanzada fase de elaboración de dicho Proyecto de Urbanización al momento del inicio de los trabajos de redacción del presente Programa de Actuación Urbanizadora, ha hecho aconsejable su finalización, al objeto de incorporarlo al mismo, sustituyendo al anteproyecto de urbanización, y constituyendo en sí mismo el denominado Documento "2. Proyecto de urbanización" de este Programa. Ello permite incorporar al presente Programa de Actuación Urbanizadora, con un desarrollo más avanzado y

elaborado que el exigido legalmente, las determinaciones y especificaciones establecidas en los artículos 153 y 155 de la *Ley Autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

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 presentar ante el Ayuntamiento de Irún por parte de los propietarios necesarios para constituirse en junta de concertación, una propuesta de convenio, 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 Irún de las parcelas y espacios de cesión, conforme a la legislación aplicable.
- Aportar al proceso reparcelatorio, y mediante éste al Ayuntamiento de Irún, 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 el propio convenio.
- 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 el planeamiento aprobado definitivamente, o el propio convenio.

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.

## **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:

- \* *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.*
- \* *Ley Autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

Asimismo se redacta a partir de las determinaciones y régimen urbanístico establecidos en la ordenación pormenorizada que, en lo que se refiere al Área urbana "Mendipe" (8.3.05), quedan contenidas en el documento de "Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun", definitivamente aprobado. (B.O.G. nº 215, de 5 de noviembre de 2007).

### **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, en lo dispuesto en los artículos 153, 154 y 155 de la *Ley Autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*; y define con la precisión necesaria las determinaciones que regulan el desarrollo y ejecución de la actuación integrada en el ámbito del Área urbana "Mendipe" (8.3.05).

Sus determinaciones se integran y recogen en los siguientes documentos:

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

En el primero de los documentos, -"1. Memoria"-, 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 Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo* para este instrumento de 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 fijan, -al objeto de concretar 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; se propone la localización de la parcela con edificabilidad urbanística a adjudicar al Ayuntamiento de Irun, así como la cuantía económica compensatoria del defecto de adjudicación que aquella conlleva, correspondiente todo ello a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística; 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 "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun", al efecto del cumplimiento de lo establecido en la legislación del suelo y urbanismo.

El documento "2. Proyecto de urbanización" queda conformado por el propio "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun", elaborado por "Mitxelena Arquitectos, S.L.", con fecha marzo de 2008, que se presenta conjuntamente con este Programa ante el Ayuntamiento de Irun para su preceptiva tramitación. Se cumplimenta así, con mayor grado de desarrollo y concreción, el requisito establecido en el artículo 155 de la constantemente citada *Ley Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo*.

El documento "3. 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.

Por último, el documento "4. Planos", recoge de forma gráfica, -juntamente con los planos del "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun", que constituye el documento "2"-, las determinaciones, de información y propositivas, contenidas en el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

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

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

La ordenación urbanística pormenorizada contenida en el "Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe (8.3.05)" del Plan General de Ordenación Urbana de Irún", delimita una única Unidad de Ejecución, con una superficie total de 17.906,00 m<sup>2</sup>.

La referida Unidad de Ejecución incorpora la totalidad de los suelos del ámbito o Área urbana "Mendipe (8.3.05)", resultando, en consecuencia, plenamente coincidente con el mismo.

La totalidad del Área urbana "Mendipe" (8.3.05) constituye el ámbito territorial de la actuación integrada, a regular y organizar por el presente Programa de Actuación Urbanizadora. Este Programa ratifica la delimitación de la Unidad de Ejecución, -ahora denominada "Mendipe"-, de forma plenamente coincidente con el ámbito del Área urbana "Mendipe" (8.3.05).

La delimitación y estado actual de la Unidad de Ejecución "Mendipe" quedan recogidos en los planos del documento "4. 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.**

De conformidad con la ordenación urbanística pormenorizada vigente, la Unidad de Ejecución "Mendipe" se ha de ejecutar por el sistema de compensación. Conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la *Ley Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, dicho sistema queda sustituido 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 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, se consolida la edificación existente sobre la definida parcela "RB-1" destinada actualmente a usos comerciales, sobre la que se proyecta una ampliación tanto en plantas de sótano y baja, -como extensión de los actuales usos de garaje y comerciales-, como en altura, para la implantación de nuevos usos terciarios y residenciales, en dos cuerpos diferenciados.

Por su parte, la edificación e instalaciones de la Estación de Servicio "Behobia", en su actual implantación, también quedan declaradas fuera de ordenación, como consecuencia de la nueva ordenación de los accesos rodados desde la Avda. de Enderlatza; por lo que se reordena una nueva implantación edificatoria y de instalaciones.

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 el Plan Especial, y que resultan incompatibles con la ordenación en el mismo contenida, han sido declarados 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:

<b>Finca</b>	<b>Referencia Catastral</b>	<b>Superficie [m<sup>2</sup>(t)]</b>	<b>Uso predominante</b>	<b>Observaciones</b>
3	4460073	204,60	Vivienda	Existen tres cobertizos.
4	4460A73	204,59	Vivienda	
5-6	3060070	210,00	Terciario de gasolinera	Sin incluir instalaciones.
8	4460069	228,00	Vivienda	Cobertizo.
9	4560A68	7,40	Almacenaje	Cobertizo.
10	4560C68	34,40	Almacenaje	Cobertizo.
<b>TOTAL</b>		<b>888,99</b>		

Por su parte, 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 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 Autonómica 2/2006, 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 estudio económico-financiero se determina la cuantía global correspondiente por dicho concepto.

Respecto de las edificaciones, obras e instalaciones actualmente existentes sobre la parcela vinculada a la actividad de la Estación de Servicio "Behobia, S.L.", los gastos que se deriven de su reordenación, al objeto de adecuarse a la ordenación pormenorizada vigente, correrán 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 Área. 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.**

###### **a.- Proyecto de Urbanización.**

Dado que el "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irún", de iniciativa particular, ha sido presentado ya ante el Ayuntamiento de Irún para su preceptiva tramitación, simultánea a la del presente Programa, la misma queda sujeta al cumplimiento de los siguientes plazos:

- .- Aprobación inicial: 3 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, se presenta conjuntamente un borrador de "Convenio de concertación" ante el Ayuntamiento, al objeto de someterlo a su consideración.

Una vez haya recaído la aprobación inicial del presente Programa, en el que se ratifica el sistema de actuación de concertación, -en sustitución del de compensación-, puede procederse a la suscripción del referido "Convenio de concertación", supeditando su perfeccionamiento a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

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 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.

Dado que el presente Programa de Actuación Urbanizadora contiene, por un lado, los coeficientes que han de servir de referencia a los efectos de la efectiva distribución de los beneficios y cargas derivados de la acción urbanística entre los propietarios afectados, y, por otro, la propuesta de concreción del 10% de la edificabilidad urbanística ponderada atribuible al Ayuntamiento de Irun, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la referida acción urbanística, una vez recaída la aprobación inicial del mismo, -y en consecuencia se cuente con un primer refrendo de dichas propuestas-, 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 de tres 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 propuesta para la Unidad de Ejecución "Mendipe" requiere 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 reordenación de las instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad de la Estación de Servicio "Behobia, S.L.", -en la medida que no esté ejecutada y en funcionamiento la futura rotonda de Thalamas Labandibar en la N-1-, resulta vital a los efectos del funcionamiento del sistema viario provisional previsto y recogido en el plano "II.6.1 Red viaria de carácter provisional" del Plan Especial de Reforma Interior definitivamente aprobado. Así, la salida del vial provisional previsto hacia la Avda. de Endarlatza se efectúa dentro de la parcela "TG" privada proyectada.
- 2.- Por su parte, también resulta oportuna la previa o simultánea ejecución del sótano de la parcela residencial "RB-2", respecto del referido vial provisional, dada la proximidad del trazado del mismo con dicha parcela.
- 3.- La urbanización prevista para el Área conlleva la supresión del actual acceso rodado a la planta de sótano existente en la parcela "RB-1", por lo que ha de habilitarse el nuevo acceso desde la calle Lastaola Postetxea, de forma previa, lo que conlleva su simultaneidad con las referidas obras de urbanización.
- 4.- 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.

Por ello, respecto de las Unidades de Edificación y Reordenación definidas en el Plan Especial, a desarrollar de forma independiente entre sí, se establecen los siguientes plazos:

- .- La Unidad de Reordenación "4", -[parcela "TG"]-, deberá simultanearse con la ejecución de las obras de urbanización, de tal modo que, al menos su urbanización interna de parcela esté ejecutada en aquella parte que resulta complementaria del vial provisional previsto en la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada.
- .- La Unidad de Edificación "1", -[parcela "RB-1"]-, deberá simultanearse, en lo que se refiere a la ejecución del nuevo acceso rodado a la planta de sótano actualmente existente, con la ejecución de las obras de urbanización, de tal modo que el mismo esté ejecutado de forma previa a la supresión del acceso actualmente existente, afectado por las obras de urbanización previstas.
- .- La Unidad de Edificación "2", -[parcela "RB-2"]-, deberá simultanearse con la ejecución de las obras de urbanización, de tal modo que, al menos su sótano esté ejecutado en el momento de ejecución del vial provisional interno del Área, si éste resultase necesario.
- .- La Unidad de Edificación "3", -[parcela "RB-3"]-, podrá ejecutarse simultáneamente a las obras de urbanización.

En todo caso, las licencias de construcción de las referidas edificaciones proyectadas en las referidas parcelas "RB-2", "RB-3" y "TG" deberán ser solicitadas en el plazo máximo de 12 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y su correspondiente inscripción registral.

Por su parte, respecto de la parcela "RB-1", dada su especial situación de parcialmente edificada, dicho plazo se extiende a un máximo de 36 meses, a contar desde la correspondiente inscripción registral de la parcela resultante del Proyecto de Reparcelación. No obstante, la solicitud de licencia de edificación hasta "cota 0" se deberá tramitar de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización, de modo que se garantice la sustitución del actual acceso rodado a la planta de sótano por la nueva solución prevista en la ordenación urbanística pormenorizada.

Por último, señalar que la edificación de la parcela "E" prevista en la ordenación pormenorizada vigente queda vinculada al desarrollo y ejecución del ámbito colindante "Lastaola Postetxearen (8.3.04)".

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 y los espacios libres colindantes con éstas. Únicamente podrán quedar pendientes algunos acabados de jardinería y similares cuya ejecución pudiera ser conveniente rematar con posterioridad.

En el caso de que resulte necesario, -por inexistencia de la rotonda prevista en Thalamas Labandibar-, ejecutar el trazado provisional del viario interno del Área, su ejecución correrá a cargo de la Unidad de Ejecución "MendiPE", en

sustitución de las obligaciones de la urbanización definitiva, que, en ese caso, deberá ejecutarse a cargo del Ayuntamiento de Irun, en el plazo máximo de tres meses, contado a partir de la entrada en funcionamiento de la referida rotonda.

**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 Autonómica 2/2006, 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 nuestro caso se corresponde con el de vivienda en bloque de promoción libre.

En consecuencia, 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:

USOS Y REGÍMENES DE PROMOCIÓN / PROTECCIÓN	VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO [euros/m <sup>2</sup> (t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda libre. Parcela "RB-1".	725,22	1,0624
Vivienda libre. Parcela "RB-2".	682,61	1,0000
Vivienda de protección oficial. Parcela "RB-3".	234,27	0,3432
Comercial / Terciario. Parcelas "RB-1" y "RB-2".	691,30	1,0127
Terciario de Gasolinera. Parcela "TG".	1.382,61	2,0255
Garaje de promoción libre.	117,39	0,1720
Garaje de protección oficial.	96,75	0,1417
Suelo privado. Parcela "TG".	----	0,0500

Su detallado cálculo y determinación queda contenido en el documento "3. 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 Irún en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y la propuesta de su concreción, contenidas en el "3. Estudio de viabilidad económico-financiera" de este Programa, al Ayuntamiento de Irún le corresponde un total de 1.335,17 m<sup>2</sup>(t)uc.

Su atribución queda concretada en:

- .- La adjudicación, mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, de la parcela ordenada "RB-3", con destino a la construcción de viviendas y otros productos de protección oficial. Dicha parcela conlleva aparejada la atribución de 1.198,02 m<sup>2</sup>(t)uc.
- .- La restante edificabilidad, -137,15 m<sup>2</sup>(t)uc-, quedará sustituida en el Proyecto de Reparcelación por una compensación económica cuantificada en 93.619,96 euros; cantidad que quedará afectada a la adquisición y el mantenimiento del correspondiente patrimonio público de suelo.

Corresponderá a los propietarios que resulten adjudicatarios de dicho "defecto de adjudicación" mediante el Proyecto de Reparcelación, el abono de la citada cantidad, en las condiciones y plazos que el mismo imponga.

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 al Ayuntamiento de Irun 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 público [E]:	170,18 m <sup>2</sup> .
.- Jardines urbanos [LJ]:	1.330,25 m <sup>2</sup> .
.- Espacios libres peatonales [LL]:	4.953,80 m <sup>2</sup> .
.- Viario urbano local [VL]:	874,38 m <sup>2</sup> .
.- Viario aparcamiento [VP]:	267,37 m <sup>2</sup> .

La cesión de dichos espacios de dominio, servicio 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 "Mendipec" se ajustará a las determinaciones contenidas en la legislación del suelo y urbanística aplicable, a los criterios contenidos en la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada 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:

- \* La edificabilidad urbanística, de carácter comercial, así como los garajes, actualmente existentes en la parcela ordenada "RB-1", que se consolida, y sobre la que se prevé un crecimiento destinado a usos comerciales/terciarios y residenciales, queda patrimonializada, a todos los efectos, a favor de sus actuales propietarios.

En consecuencia, únicamente es objeto de reparto y distribución el resto de la edificabilidad urbanística, objeto de nueva construcción, ordenada por el "Plan Especial de Reforma Interior del ámbito "Mendipec" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun".

Eso sí, a los titulares del derecho de levante existente sobre la referida edificación se les adjudicará la edificabilidad ponderada que pudiera

corresponder a la finca aportada al proceso reparcelatorio, una vez detraída la edificabilidad ya materializada, determinada mediante la aplicación de los coeficientes de ponderación que, con carácter definitivo, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

- \* Sin perjuicio de su consideración a los efectos de la determinación de la edificabilidad urbanística ponderada atribuible al Ayuntamiento de Irún en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, -10% 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 finca sobre la que actualmente se ubica la referida 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 la finca aportada 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..

- \* Una vez atribuida la parcela "RB-3", destinada a la construcción de productos de protección oficial, al Ayuntamiento de Irún, libre de cargas de urbanización, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, el resto de la edificabilidad urbanística ponderada se distribuirá, inicialmente, entre todos los propietarios, de forma proporcional a la superficie de los terrenos con carácter computable de cada uno de ellos; en atención exclusiva a la superficie real, -resultante de la medición expresa que en el contexto de la elaboración del Proyecto de Reparcelación se efectúe-, que cada una de las fincas presente.

A los efectos de la citada atribución se tomarán en consideración los coeficientes de ponderación establecidos en el presente Programa de Actuación Urbanizadora, sin menoscabo de que, en desarrollo de los mismos, el Proyecto de Reparcelación proceda a su reajuste y/o actualización.

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, resultantes en su ámbito territorial delimitado, los siguientes:
  - 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 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 parcela ordenada "RB-3", a adjudicar libre de cargas de urbanización al Ayuntamiento de Irun. Asimismo, la restante edificabilidad ponderada inicialmente correspondiente a dicho Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística que, en defecto de adjudicación, quede compensada económicamente, no llevará atribuida cargas de urbanización, debiendo los propietarios definitivamente adjudicatarios de dicho exceso, abonar el valor de repercusión del suelo urbanizado.
  - Las cargas de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución se distribuirán entre el resto de las parcelas con edificabilidad urbanística 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 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:

Finca	Propietario	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Porcentaje [%]
1	Juan Manterola Lizaso y su esposa M <sup>a</sup> del Coro Altuna Mugica [40%] Marino Bretón Ferrer y su esposa Olga Berta Aldabe Assan [20%] Orestes González Porras y su esposa Ángeles Eguiluz San Pedro [20%] M <sup>a</sup> José Gaztelumendi Martín [20%]	1.016,48	6,2204
2	Julián Múgica Otegui [20%] Juan Manterola Lizaso y su esposa M <sup>a</sup> del Coro Altuna Mugica [20%] Marino Bretón Ferrer y su esposa Olga Berta Aldabe Assan [20%] Orestes González Porras y su esposa Ángeles Eguiluz San Pedro [20%] M <sup>a</sup> José Gaztelumendi Martín [20%]	1.790,52	9,8615
3	Elisabeth Manterola Altuna	419,00	2,5641
4	Jon Manterota Altuna	336,00	2,0562
5	"Behobia, S.L."	1.536,98	9,4057
6	"Behobia, S.L."	293,02	1,7931
7	"Turis Behobia, S.L."	3.085,00	18,8789
8	"Turis Behobia, S.L."	6.070,00	37,1458
9	Joaquín Aramburu Estorba y su esposa Koro Iruretagoiena Esnal	630,00	3,8553
10	Josefa Cassagne Iriarte	169,00	1,0342
11	Ayuntamiento de Irun	183,00	1,1199
12	Ayuntamiento de Irun	343,00	2,0990
13	Diputación Foral de Gipuzkoa	469,00	2,8701
<b>TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE</b>		<b>16.341,00</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 su parte los titulares de derechos respecto de las fincas registrales que configuran el ámbito de la presente actuación integral, quedan referenciados en el cuadro adjunto:

<b>Finca</b>	<b>Titular</b>	<b>Derecho</b>
5	"Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal de San Sebastián"	Hipoteca.
	"Banco Popular Español, S.A."	Hipoteca.
7	Ayuntamiento de Irun	Hipoteca unilateral.
	"Banco Vasconia, S.A."	Hipoteca.
8	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 PROYECTO 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, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- 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 "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irún", redactado y elaborado por "Mitxelena Arquitectos, S.L.", que forma parte de este Programa de Actuación Urbanizadora como documento "2. Proyecto de Urbanización".

A dicho Proyecto 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 Autonómica 2/2006, 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 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 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, 25 de marzo de 2008.

Fdo.: Agustín Mitxelena.  
Arquitecto.

Fdo.: Iñaki Arregui.  
Abogado.

Fdo.: Begoña Andueza.  
Geógrafa.

**ANEXO "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).

- \* Superficie del ámbito Unidad de Ejecución "Mendipe": **17.906,00 m<sup>2</sup>.**
- \* **Clasificación del suelo:** SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
- \* **Calificación global:** Zona de uso Residencial (R).
- \* **Edificabilidad urbanística (sobre rasante):** 15.200,00 m<sup>2</sup>(t).
- \* **Número máximo de viviendas:** 137 unidades.

## 2.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie [m <sup>2</sup> ]
Parcela	Calificación pormenorizada y Régimen de promoción (V.L./V.P.O.)	
RB-1	Parcela residencial de edificación en bloque (V.L.).	1.784,57
RB-2	Parcela residencial de edificación en bloque (V.L.).	2.162,93
RB-3	Parcela residencial de edificación en bloque (V.P.O.).	630,00
<b>Total PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (RB)</b>		<b>4.577,50</b>
TG	Parcela terciaria de gasolinera.	5.732,52
<b>Total PARCELA DE USO TERCIARIO / GASOLINERA</b>		<b>5.732,52</b>
E	Parcela de equipamiento comunitario.	170,18
<b>Total PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>		<b>170,18</b>
VL	Viario urbano local.	874,38
VP	Viario aparcamiento.	267,37
<b>Total SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIAS</b>		<b>1.141,75</b>
LJ	Jardines urbanos.	1.330,25
LL	Espacios libres peatonales.	4.953,80
<b>Total ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>		<b>6.284,05</b>
<b>Total UNIDAD DE EJECUCIÓN "Mendipe"</b>		<b>17.906,00</b>

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

**\* PARCELA "RB-1".**

- Superficie de parcela: 1.784,57 m<sup>2</sup>.
- Superficie ocupada en planta sobre rasante: 1.691,10 m<sup>2</sup>.

Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m <sup>2</sup> (t)]		Nº máximo de viviendas [Promoción libre]
		Bajo rasante [m <sup>2</sup> (t)]	Sobre rasante [m <sup>2</sup> (t)]	
<b>EDIFICABILIDAD EXISTENTE CONSOLIDADA</b>				
Sótano 1º	Garaje y anejos	1.240,71	--	--
Planta baja	Comercial	--	1.442,18	--
<b>Total edificabilidad consolidada</b>		<b>1.240,71</b>	<b>1.442,18</b>	<b>--</b>
<b>EDIFICABILIDAD DE NUEVA CONSTRUCCIÓN</b>				
Sótano 1º	Garaje y anejos	287,53	--	--
Planta baja	Comercial	--	248,92	--
Planta 1ª	Comercial / terciario	--	1.011,12	24
	Vivienda	--	404,37	
Plantas altas	Vivienda	--	808,74	
<b>Total edificabilidad de nueva construcción</b>		<b>287,53</b>	<b>2.473,15</b>	<b>24</b>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>		<b>1.528,24</b>	<b>3.915,33</b>	<b>24</b>

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

- Superficie de parcela: 2.162,93 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 máximo de viviendas [Promoción libre]
		Bajo rasante [m <sup>2</sup> (t)]	Sobre rasante [m <sup>2</sup> (t)]	
<b>EDIFICABILIDAD DE NUEVA CONSTRUCCIÓN</b>				
Sótano 2	Garaje y anejos	2.063,92	--	--
Sótano 1º	Garaje y anejos	2.063,92	--	--
Planta baja	Comercial	--	1.062,00	62
	Vivienda	--	531,00	
Plantas altas	Vivienda	--	4.920,45	
Planta bajo cubierta	Vivienda	--	1.003,11	
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>		<b>4.127,84</b>	<b>7.516,56</b>	<b>62</b>

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

- Superficie de parcela: 630,30 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 máximo de viviendas [Protección oficial]
		Bajo rasante [m <sup>2</sup> (t)]	Sobre rasante [m <sup>2</sup> (t)]	
<b>EDIFICABILIDAD DE NUEVA CONSTRUCCIÓN</b>				
Sótano 2	Garaje y anejos	531,00	--	--
Sótano 1º	Garaje y anejos	531,00	--	--
Planta baja	Vivienda	--	531,00	32
Plantas altas	Vivienda	--	2.186,87	
Planta bajo cubierta	Vivienda	--	334,37	
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>		<b>1.062,00</b>	<b>3.052,24</b>	

\* **PARCELA "TG".**

- Superficie de parcela: 5.732,52 m<sup>2</sup>.  
- Superficie ocupada en planta sobre rasante: 351,00 m<sup>2</sup>.

<b>Planta</b>	<b>Uso</b>	<b>Edificabilidad urbanística sobre rasante [m<sup>2</sup>(t)]</b>
<b>EDIFICABILIDAD DE NUEVA CONSTRUCCIÓN [REORDENACIÓN]</b>		
Planta baja	Terciario (Gasolinera)	500,00
Planta 1 <sup>a</sup>		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</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 su esposa Dña. M<sup>a</sup> del Coro Altuna Múgica.  
Marbil bidea nº 13. Villa Atsegina.  
20009 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.
- D. Marino Bretón Ferrer y su esposa Dña. Olga Berta Aldabe Assan.  
C/ Itxas Argi nº 14, 1º C.  
20280 – HONDARRIBIA.
- D. Orestes González Porras y su esposa Dña. Ángeles Eguiluz San Pedro.  
C/ María Juncal Labandibar nº 13, 4º A.  
20305 – IRUN.
- Dña. M<sup>a</sup> José Gaztelumendi Martín.  
C/ María Juncal Labandibar nº 40, 1º.  
20305 – IRUN.
- 2.- FINCA nº "2":
- D. Julián Múgica Otegui.  
C/ Loiola nº 21, 2º.  
20005 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.
- D. Juan Manterola Lizaso y su esposa Dña. M<sup>a</sup> del Coro Altuna Múgica.  
Marbil bidea nº 13. Villa Atsegina.  
20009 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.
- D. Marino Bretón Ferrer y su esposa Dña. Olga Berta Aldabe Assan.  
C/ Itxas Argi nº 14, 1º C.  
20280 – HONDARRIBIA.
- D. Orestes González Porras y su esposa Dña. Ángeles Eguiluz San Pedro.  
C/ María Juncal Labandibar nº 13, 4º A.  
20305 – IRUN.
- Dña. M<sup>a</sup> José Gaztelumendi Martín.  
C/ María Juncal Labandibar nº 40, 1º.  
20305 – IRUN.
- 3.- FINCA nº "3":
- Dña. Elisabeth Manterola Altuna.  
Marbil bidea nº 13. Villa Atsegina.  
20009 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.

- 4.- FINCA nº "4": D. Jon Manterola Altuna.  
Marbil bidea nº 13. Villa Atsegina.  
20009 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.
- 5.- FINCAS nº "5" y "6": "Behobia, S.L."  
Estación de Servicio Behobia. Endarlatza Hiribidea nº  
12.  
20305 – IRUN.
- 6.- FINCAS nº "7" y "8": "Turis Behobia, S.L."  
Avda. de Pasajes San Pedro nº 3.  
20017 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.
- 7.- FINCA nº "9": D. Joaquín Aramburu Estomba y Koro Iruretagoiena  
Esna.  
C/ Erlaiz nº 2, 3º B.  
20304 – IRUN.
- 8.- FINCA nº "10": Dña. Josefa Cassagne Iriarte.  
Barrio de Behobia nº 102, 1º.  
20305 – IRUN.  
Domicilio a efectos de notificaciones: C/ Pablo Iglesias nº 9, bajo dcha..  
20100 – ERRENTERIA.
- 9.- FINCAS nº "11" y "12": Ayuntamiento de Irun.  
Avda. de Iparralde nº 39. Edificio Kostorbe.  
20300 – IRUN.
- 10.- FINCA nº "13": Diputación Foral de Gipuzkoa.  
Plaza de Gipuzkoa nº 1.  
20004 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.

#### **RELACIÓN DE TITULARES DE DERECHOS. DIRECCIONES.**

- 1.- FINCA nº "5": "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.- FINCA nº "7": 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.

3.- FINCA nº "8":

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. PROYECTO DE URBANIZACIÓN"**

El documento denominado "Anteproyecto de urbanización" exigido en el artículo 155 de la vigente *Ley Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo* para los programas de actuación urbanizadora queda sustituido, conforme a lo expuesto en la Memoria de este Programa, por el "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun" elaborado en marzo de 2008 por "Mitxelena Arquitectos, S.L."

Dicho Proyecto de Urbanización forma, como documento "2", parte del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Irun, 25 de marzo de 2008.

Fdo.: Agustín Mitxelena.  
Arquitecto.

Fdo.: Iñaki Arregui.  
Abogado.

Fdo.: Begoña Andueza.  
Geógrafa.

**DOCUMENTO "3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-  
FINANCIERA"**

## DOCUMENTO

### **“3. 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 UNIDAD DE EJECUCIÓN.
  - 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 10%, 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 TERRENOS COMPUTABLES DE LA UNIDAD.

7.1.- Valor en venta y coste de construcción de la edificabilidad urbanística atribuible al conjunto de propietarios, tras la cesión y compensación económica del correspondiente 10%, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Irun.

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

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

## 1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO.

El artículo 155 de la vigente *Ley Autonómica 2/2006, 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 Área urbana denominada "Mendipe (8.3.05)", objeto de ordenación urbanística pormenorizada mediante el "Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun", aprobado con carácter definitivo el 26 de septiembre de 2007; siendo el sistema de actuación fijado para el desarrollo y ejecución de las previsiones urbanísticas proyectadas para el mismo el de concertación, -en sustitución del de compensación-, 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 delimitada Unidad de Ejecución denominada "Mendipe", 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 ejecuta, ofrece datos y cifras resultado de un exhaustivo análisis.

Por una parte, la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto del proceso de elaboración del "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun", -elaborado en marzo de 2008 por "Mitxelena Arquitectos, S.L."-.

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 Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, y por otro, el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento.

En ese sentido, los costes de urbanización son los expresamente contenidos en el "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irun", -elaborado en marzo de 2008-, que ya ha sido presentado ante el Ayuntamiento de Irun, para su oportuna tramitación. 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 Irun, tras la atribución de la parcela "RB-3", libre de cargas de urbanización.

Ese mismo valor de repercusión del suelo, una vez descontadas las correspondientes cargas de urbanización, ha de servir de referencia, a los efectos de compensar económicamente los posibles excesos y/o defectos de adjudicación que el proceso parcelatorio 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 Unidad de Ejecución "Mendipe" en la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada.

#### 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 Autonómica 2/2006, 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 definitivamente aprobada, incluyéndose tanto las obras propias de urbanización como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, así como los costos y gastos que pudieran producirse con motivo de posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes y derechos afectados por la ordenación urbanística pormenorizada vigente.

##### 4.1.- Obras de urbanización.

De conformidad con el "Proyecto de Urbanización del Área Mendipe (8.3.05), Behobia. Irún", elaborado en marzo de 2008 por "Mitxelena Arquitecto, S.L.", -que, ya presentado ante el Ayuntamiento, 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:	59.015,00 euros.
* Movimiento de tierras:	85.609,11 euros.
* Saneamiento aguas pluviales:	267.876,90 euros.
* Saneamiento aguas residuales:	153.176,50 euros.
* Abastecimiento de agua:	94.398,68 euros.
* Energía eléctrica:	198.765,01 euros.
- Canalización para modificación línea subterránea 13,2 Kv.:	10.067,33 euros.
- Canalización líneas subterráneas de baja tensión:	30.152,60 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:	47.729,80 euros.
- Fibra óptica:	10.945,00 euros.

* Telecomunicaciones:	60.594,30 euros.
* Alumbrado público:	235.854,69 euros.
* Distribución de gas:	48.788,47 euros.
* Hormigón:	163.986,83 euros.
* Pavimentos, firmes, albañilería y revestimientos:	622.806,77 euros.
* Señalización viaria y mobiliario urbano:	31.551,29 euros.
* Jardinería:	37.234,00 euros.
* Herrería:	19.494,00 euros.
* Seguridad y salud:	41.583,03 euros.
* Control de calidad:	20.791,52 euros.
*- Subtotal presupuesto ejecución material:	<b>2.141.526,10 euros.</b>
* Gastos generales y beneficio industrial (19%):	406.889,96 euros.
* Total urbanización, ejecución por contrata:	<b>2.548.416,06 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 "Mendipe" han de tener la consideración de cargas de urbanización imputables a los propietarios de los terrenos comprendidos en la misma, entre otros, los siguientes conceptos:

##### 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:	10.000,00 euros.
- Plan Especial de Reforma Interior:	60.101,21 euros.
- Programa de Actuación Urbanizadora:	20.000,00 euros.
- Gestión urbanística (Convenio de concertación, Estatutos y Bases, Constitución de la Junta) y Proyecto de Reparcelación:	90.151,82 euros.
- Escrituras de constitución e incorporación a la Junta:	3.000,00 euros.
- Registro de la Propiedad:	10.000,00 euros.
- Proyecto Urbanización y dirección de obras:	150.000,00 euros.

.- Publicación de anuncios preceptivos:	2.000,00 euros.
.- Subtotal:	351.253,03 euros.

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

.- Gastos de promoción y gestión de la urbanización:	250.000,00 euros.
--	-------------------

#### 4.2.3.- Indemnizaciones.

Del estudio de la realidad física y jurídica correspondiente a los terrenos que configuran la Unidad de Ejecución "Mendipe", 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 vigente.

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 dicho concepto indemnizatorio asciende a:

.- Indemnizaciones por eliminación de elementos:	200.000,00 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 vigente 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 "Mendipe" asciende a la cantidad de 3.349.669,09 euros, de conformidad con el siguiente desglose:

* Obras de urbanización:	2.548.416,06 euros.
* Redacción de proyectos técnicos y publicaciones:	351.253,03 euros.
* Gastos de promoción y gestión de la urbanización:	250.000,00 euros.
* Indemnizaciones:	200.000,00 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 UNIDAD DE EJECUCIÓN.

A los efectos de la ejecución, mediante el sistema de actuación de concertación, de la Unidad de Ejecución "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 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 en la parcela "RB-1".

Resulta un tamaño medio de vivienda de 50,55 m<sup>2</sup>(t). [38,88 m<sup>2</sup>(t)útiles]

.- Valor medio en venta: 2.700,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [136.485 euros/viv.]

.- Margen o beneficio neto del promotor: 18%.

Se establece en el margen mínimo establecido en la *Orden EHA/3011/2007*, para viviendas de primera residencia.

.- Coste medio de construcción: 1.200,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [60.660 euros/viv.]

- ejecución material: 920,00 euros/m<sup>2</sup>(t).

- tasas y honorarios (12%): 110,40 euros/m<sup>2</sup>(t).

- gastos generales y beneficio industrial (19%): 174,80 euros/m<sup>2</sup>(t).

.- Gastos de promoción: 15% (VSu + CC).

Se establecen a partir del porcentaje correspondiente a los gastos de promoción considerado en la valoración catastral, en la aplicación del método residual estático [VRSu = VM / 1,38 - Cc].



- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

$$\text{VRSu}^{\text{viv.}} = 2.700,00 \times (1 - 0,18) - [1.200,00 + 0,15 \times (\text{VRSu} + 1.200,00)] \\ = 725,22 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

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

Resulta un tamaño medio de vivienda de 104,11 m<sup>2</sup>(t). [80,08 m<sup>2</sup>(t)útiles]

- Valor medio en venta: 2.500,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [260.275 euros/viv.]

- Margen o beneficio neto del promotor: 18%.  
Se establece en el margen mínimo establecido en la *Orden EHA/3011/2007*, para viviendas de primera residencia.

- Coste medio de construcción: 1.100,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [60.660 euros/viv.]  
- ejecución material: 840,00 euros/m<sup>2</sup>(t).  
- tasas y honorarios (12%): 100,80 euros/m<sup>2</sup>(t).  
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 159,60 euros/m<sup>2</sup>(t).

- Gastos de promoción: 15% (VSu + CC).  
Se establecen a partir del porcentaje correspondiente a los gastos de promoción considerado en la valoración catastral, en la aplicación del método residual estático [VRSu = VM / 1,38 - Cc].

- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

$$\text{VRSu}^{\text{viv.}} = 2.500,00 \times (1 - 0,18) - [1.100,00 + 0,15 \times (\text{VRSu} + 1.100,00)] \\ = 682,61 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

\* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda de protección oficial.

Resulta un tamaño medio por vivienda de 95,38 m<sup>2</sup>(t). [73,37 m<sup>2</sup>(t)útiles]

$$\text{VRSu}^{\text{vpo}} = 1.384,32 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 1/1,3 \times 1,1 \times 0,20 = 234,27 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

\* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso comercial/terciario de nueva construcción en las parcelas "RB-1" y "RB-2".

- Valor medio en venta: 1.500,00 euros/m<sup>2</sup>(t).

- Margen o beneficio neto del promotor: 24%.  
Se establece en el margen mínimo establecido en la *Orden EHA/3011/2007*, para usos comerciales.

- Coste medio de construcción: 300,00 euros/m<sup>2</sup>(t).

- ejecución material: 230,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
- tasas y honorarios (12%): 27,60 euros/m<sup>2</sup>(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 43,70 euros/m<sup>2</sup>(t).

.- Gastos de promoción: 15% (VSu + CC).

Se establecen a partir del porcentaje correspondiente a los gastos de promoción considerado en la valoración catastral, en la aplicación del método residual estático [VRSu = VM / 1,38 - Cc].

.- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

$$\text{VRSu"com."} = 1.500,00 \times (1 - 0,24) - [300,00 + 0,15 \times (\text{VRSu} + 300,00)] = 691,30 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

\* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de garaje de promoción libre.

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

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

.- Margen o beneficio neto del promotor: 20%.

Se establece en el margen mínimo establecido en la Orden EHA/3011/2007, para viviendas de primera residencia.

.- Coste medio de construcción: 300,00 euros/m<sup>2</sup>(t). [9.000 euros/plz.]

- ejecución material: 230,00 euros/m<sup>2</sup>(t).
- tasas y honorarios (12%): 27,60 euros/m<sup>2</sup>(t).
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 43,70 euros/m<sup>2</sup>(t).

.- Gastos de promoción: 15% (VSu + CC).

Se establecen a partir del porcentaje correspondiente a los gastos de promoción considerado en la valoración catastral, en la aplicación del método residual estático [VRSu = VM / 1,38 - Cc].

.- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

$$\text{VRSu"gar."} = 600,00 \times (1 - 0,20) - [300,00 + 0,15 \times (\text{VRSu} + 300,00)] = 117,39 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

\* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso anexo (garaje/trastero) de la vivienda de protección oficial.

$$\text{VRSu} = 483,75 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 0,20 = 96,75 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

\* Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso terciario de gasolinera (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 de la misma, se procede a su valoración independiente a los efectos de determinar en términos ponderados dicha edificabilidad.

.- Valor medio en venta: 3.000,00 euros/m<sup>2</sup>(t).

.- Margen o beneficio neto del promotor: 24%.  
Se establece en el margen mínimo establecido en la *Orden EHA/3011/2007*, para usos comerciales.

.- Coste medio de construcción: 600,00 euros/m<sup>2</sup>(t).  
- ejecución material: 460,00 euros/m<sup>2</sup>(t).  
- tasas y honorarios (12%): 55,20 euros/m<sup>2</sup>(t).  
- gastos generales y beneficio industrial (19%): 87,40 euros/m<sup>2</sup>(t).

.- Gastos de promoción: 15% (VSu + CC).  
Se establecen a partir del porcentaje correspondiente a los gastos de promoción considerado en la valoración catastral, en la aplicación del método residual estático [VRSu = VM / 1,38 - Cc].

.- Valor de repercusión del suelo urbanizado:

$$\text{VRSu}^{\text{"gas."}} = 3.000,00 \times (1 - 0,24) - [600,00 + 0,15 \times (\text{VRSu} + 600,00)] = 1.382,61 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

## 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, 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.

<b>USO, TIPOLOGÍA Y RÉGIMEN DE PROMOCIÓN</b>	<b>VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO [euros/m<sup>2</sup>(t)]</b>	<b>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN</b>
Vivienda libre. Parcela "RB-1"	725,22	1,0624
Vivienda libre. Parcela "RB-2"	682,61	1,0000
Vivienda de protección oficial	234,27	0,3432
Comercial/Terciario	691,30	1,0127
Garaje/trastero de promoción libre	117,39	0,1720
Garaje/trastero de protección oficial	96,75	0,1417
Terciario "Gasolinera"	1.382,61	2,0255
Parcela Terciario "Gasolinera"	---	0,0500

**6.- DETERMINACIÓN Y CONCRECIÓN DEL 10%, 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 Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% 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 Unidad de Ejecución "Mendipe"; para, posteriormente, concretar la propuesta de adjudicación y compensación de dicha edificabilidad urbanística ponderada.

**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 por el planeamiento pormenorizado en las parcelas 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-1	Garaje	287,53	0,1720	49,46
	Comercial/Terciario	1.260,04	1,0127	1.276,04
	Vivienda Libre	1.213,11	1,0624	1.288,81
	<b>Total edificabilidad</b>	<b>2.760,68</b>	--	<b>2.614,31</b>
RB-2	Garaje	4.127,84	0,1720	709,99
	Comercial	1.062,00	1,0127	1.075,49
	Vivienda Libre	6.454,56	1,0000	6.454,56
	<b>Total edificabilidad</b>	<b>11.644,40</b>	--	<b>8.240,04</b>
RB-3	Garaje Prot. Oficial	1.062,00	0,1417	150,49
	Vivienda Prot. Oficial	3.052,24	0,3432	1.047,53
	<b>Total edificabilidad</b>	<b>4.114,24</b>	--	<b>1.198,02</b>
TG	Terciario Gasolinera	500,00	2,0255	1.012,75
	Superficie de parcela	5.732,52	0,0500	286,63
	<b>Total edificabilidad</b>	<b>500,00</b>	--	<b>1.299,38</b>
<b>TOTAL</b>		<b>19.019,32</b>	--	<b>13.351,75</b>

De dicho total corresponde inicialmente al Ayuntamiento de Irun, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, el 10%, lo que representa un total de 1.335,17 m<sup>2</sup>(t)uc.

El restante 90% de la edificabilidad urbanística ponderada, -12.016,58 m<sup>2</sup>(t)uc-, corresponde al conjunto de propietarios de los terrenos computables de la Unidad de Ejecución.

## 6.2.- Propuesta de materialización de los derechos inicialmente atribuibles al Ayuntamiento de Irun 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 Irun en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en 1.335,17 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 Autónoma 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, se propone la adjudicación a favor del Ayuntamiento de Irun de la parcela "RB-3", destinada a la construcción de viviendas de protección oficial, ordenada por el Plan Especial de Reforma Interior que ahora se programa.

En atención a los coeficientes de ponderación resultantes, dicha parcela contiene una edificabilidad ponderada total de 1.198,02 m<sup>2</sup>(t)uc; por lo que, una vez atribuida la misma al Ayuntamiento de Irun, resta, en su favor, una edificabilidad ponderada de:

$$\text{Edif.} = 1.335,17 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} - 1.198,02 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 137,15 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

Dado que dicha edificabilidad urbanística ponderada no alcanza para la adjudicación de una nueva parcela de forma independiente, -ni siquiera el 50% de la misma-, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27.5 de la *Ley Autónoma 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, se propone la sustitución de ese déficit de edificabilidad por el abono en metálico de su valor económico.

La cuantificación económica de dicho "defecto de adjudicación" resulta ser:

$$V = 137,15 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} \times 682,61 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} = 93.619,96 \text{ euros}.$$

El abono de dicha cuantía 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 referida cuantía 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 TERRENOS COMPUTABLES DE LA UNIDAD.

La ordenación urbanística contenida en el "Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito "Mendipe" (8.3.05) del Plan General de Ordenación Urbana de Irun" 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 determinado y deducido el correspondiente 10% de cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, 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 edificación y 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 en venta y coste de construcción de la edificabilidad urbanística atribuible al conjunto de propietarios, tras la cesión y compensación económica del correspondiente 10%, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Irun.

.- Valor en venta de la edificabilidad urbanística atribuible.

\* Parcela "RB-1" (nueva construcción): 5.337.975,00 euros.

Vivienda:  $Vv = 1.213,11 \text{ m}^2(t) \times 2.700 \text{ euros/m}^2(t) = 3.275.397,00 \text{ euros.}$   
Comercial/terciario:  $Vv = 1.260,04 \text{ m}^2(t) \times 1.500 \text{ euros/m}^2(t) = 1.890.060,00 \text{ euros.}$   
Garaje:  $Vv = 287,53 \text{ m}^2(t) \times 600 \text{ euros/m}^2(t) = 172.518,00 \text{ euros.}$

\* Parcela "RB-2": 20.206.104,00 euros.

Vivienda:  $Vv = 6.454,56 \text{ m}^2(t) \times 2.500 \text{ euros/m}^2(t) = 16.136.400,00 \text{ euros.}$   
Comercial:  $Vv = 1.062,00 \text{ m}^2(t) \times 1.500 \text{ euros/m}^2(t) = 1.593.000,00 \text{ euros.}$   
Garaje:  $Vv = 4.127,84 \text{ m}^2(t) \times 600 \text{ euros/m}^2(t) = 2.476.704,00 \text{ euros.}$

\* Parcela "TG": 1.500.000,00 euros.

Terciario gasolinera:  $500,00 \text{ m}^2(t) \times 3.000 \text{ euros/m}^2(t) = 1.500.000,00 \text{ euros.}$

\* Total: 27.044.79,00 euros.

.- Coste de construcción de la edificabilidad urbanística atribuible.

\* Parcela "RB-1" (nueva construcción): 1.920.003,00 euros.



Vivienda:  $Vv = 1.213,11 \text{ m}^2(t) \times 1.200 \text{ euros/m}^2(t) = 1.455.732,00 \text{ euros.}$   
Comercial/terciario:  $Vv = 1.260,04 \text{ m}^2(t) \times 300 \text{ euros/m}^2(t) = 378.012,00 \text{ euros.}$   
Garaje:  $Vv = 287,53 \text{ m}^2(t) \times 300 \text{ euros/m}^2(t) = 86.256,00 \text{ euros.}$

\* Parcela "RB-2": 8.656.968,00 euros.

Vivienda:  $Vv = 6.454,56 \text{ m}^2(t) \times 1.100 \text{ euros/m}^2(t) = 7.100.016,00 \text{ euros.}$   
Comercial:  $Vv = 1.062,00 \text{ m}^2(t) \times 300 \text{ euros/m}^2(t) = 318.600,00 \text{ euros.}$   
Garaje:  $Vv = 4.127,84 \text{ m}^2(t) \times 300 \text{ euros/m}^2(t) = 1.238.352,00 \text{ euros.}$

\* Parcela "TG": 703.614,00 euros.

Terciario gasolinera:  $500,00 \text{ m}^2(t) \times 600 \text{ euros/m}^2(t) = 300.000,00 \text{ euros.}$   
+ urbanización parcela  $5.381,52 \text{ m}^2 \times 75 \text{ euros/m}^2 = 403.614,00 \text{ euros.}$

\* Total: 11.280.585,00 euros.

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

\* Parcela "RB-1" (nueva construcción): 1.784.590,43 euros.

Vivienda:  $Vv = 1.213,11 \text{ m}^2(t) \times 725,22 \text{ euros/m}^2(t) = 879.771,63 \text{ euros.}$   
Comercial/terciario:  $Vv = 1.260,04 \text{ m}^2(t) \times 691,30 \text{ euros/m}^2(t) = 871.065,65 \text{ euros.}$   
Garaje:  $Vv = 287,53 \text{ m}^2(t) \times 117,39 \text{ euros/m}^2(t) = 33.753,15 \text{ euros.}$

\* Parcela "RB-2": 5.624.674,94 euros.

Vivienda:  $Vv = 6.454,56 \text{ m}^2(t) \times 682,61 \text{ euros/m}^2(t) = 4.405.947,20 \text{ euros.}$   
Comercial:  $Vv = 1.062,00 \text{ m}^2(t) \times 691,30 \text{ euros/m}^2(t) = 734.160,60 \text{ euros.}$   
Garaje:  $Vv = 4.127,84 \text{ m}^2(t) \times 117,39 \text{ euros/m}^2(t) = 484.567,14 \text{ euros.}$

\* Parcela "TG": 886.958,77 euros.

Terciario gasolinera:  $500,00 \text{ m}^2(t) \times 1.382,61 \text{ euros/m}^2(t) = 691.305,00 \text{ euros.}$   
Parcela:  $5.732,52 \text{ m}^2 \times 0,05 \times 682,61 \text{ euros/m}^2(t) = 195.653,77 \text{ euros.}$

\* Total: 8.296.224,14 euros.

De dicho total ha de descontarse la cuantía económica correspondiente al Ayuntamiento de Irún en concepto de compensación económica sustitutoria del déficit de edificabilidad, una vez atribuida la parcela ordenada "RB-3", en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística: Así:

\*  $VSU_{\text{prop.}} = 8.296.224,14 - 93.619,96 = 8.202.604,18 \text{ euros.}$

### 7.3.- 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 3.349.669,09 euros.

Dicha cuantía arroja unas repercusiones medias en concepto de cargas de urbanización de:

- Por unidad de edificabilidad ponderada:

$$RU = 3.349.669,09 \text{ euros} / 12.016,58 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 278,75 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

- Por unidades de los diferentes usos ordenados:

.- Vivienda/apartamento en parcela "RB-1":

$$RU = 50,55 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1,0624 \times 278,75 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} = 14.970,08 \text{ euros/viv.}$$

.- Vivienda en parcela "RB-2":

$$RU = 104,11 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1,00 \times 278,75 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} = 29.020,66 \text{ euros/viv.}$$

.- Comercial/terciario (de nueva construcción) en parcelas "RB-1" y "RB-2":

$$RU = 1 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1,0127 \times 278,75 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} = 282,29 \text{ euros/m}^2(\text{t}).$$

.- Garaje (de nueva construcción) en parcelas "RB-1" y "RB-2":

$$RU = 30,00 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0,1417 \times 278,75 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc} = 1.184,97 \text{ euros/plz.}$$

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.

Irun, 25 de marzo de 2008.

Fdo.: Agustín Mitxelena.  
Arquitecto.

Fdo.: Iñaki Arregui.  
Abogado.

Fdo.: Begoña Andueza.  
Geógrafa.

## **DOCUMENTO "4. PLANOS"**

## DOCUMENTO

### "4. PLANOS"

#### ÍNDICE

	Escala
4.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.	
1.1. Situación y emplazamiento del ámbito de actuación integrada.	1/5.000.
1.2. Estado actual. Topográfico y Delimitación de la Unidad de Ejecución.	1/500.
1.3. Edificaciones, construcciones y elementos declarados "fuera de ordenación".	1/500.
4.2.- PLANO PARCELARIO.	1/500.
4.3.- PLANO DE PARCELAS EDIFICABLES.	1/500.