

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**IRÚN**

**PARCELA MIREN-NEKANE ENTRE LAS CALLES  
GUDARI Nº 14 Y ALMIRANTE ARIZMENDI Nº 19**

**PROMOTOR: JUAN MARÍA RECARTE FREIJO**

**ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL ÁBALOS VÁZQUEZ**

**IRÚN, MARZO DE 2007**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARCELA MIREN-NEKANE  
ENTRE LAS CALLES GUDARI N° 14 Y ALMIRANTE ARIZMENDI N° 19**

**ÍNDICE**

- DOCUMENTO A:  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.
  
- DOCUMENTO B:  
PLANOS DE INFORMACIÓN.
  
- DOCUMENTO C:  
PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
  
- DOCUMENTO D:  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
  
- DOCUMENTO E:  
ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJE-  
CUCIÓN.
  
- DOCUMENTO F:  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

**DOCUMENTO A:  
MEMORIA INFORMATIVA  
Y JUSTIFICATIVA**

**ÍNDICE DEL DOCUMENTO A:  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**

**1.- INTRODUCCIÓN.**

1.1.- OBJETO DEL PROYECTO.

1.2.- ÁREA DE LA ORDENACIÓN.

1.3.- ANTECEDENTES.

1.3.1.- Plan General Vigente.

**2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

2.1.1.- Situación.

2.1.2.- Topografía.

2.1.3.- Edificación y Usos actuales. Estructura de la propiedad.

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EXISTENTE.

2.2.1.- Ficha del P.G.O.U.

**3.- ORDENACIÓN.**

3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.2.- ORDENACIÓN GENERAL.

3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO.

3.3.1.- Tabla de distribución de superficies.

3.3.2.- Tabla de dominio y usos del suelo.

3.3.3.- Tabla de calificación pormenorizada.

3.3.4.- Cuadro resumen de características por parcelas.

3.3.5.- Resumen de aprovechamientos propuestas y justificación del cumplimiento de los estándares exigibles.

3.4.- CRITERIOS DE URBANIZACIÓN.

3.5.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

3.5.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

3.5.2.- Cesiones.

3.5.3.- Edificios declarados fuera de Ordenación.

3.5.4.- Cumplimiento de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda.

## **1.- INTRODUCCIÓN.**

### **1.1.- OBJETO DEL PROYECTO.**

**El objeto del presente plan especial de ordenación urbana es el de modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general, en una franja de terreno de propiedad privada que pasa a ser calificada como pública. En la actualidad es RP (residencial en parcela) y pasa a ser VL (red viaria local).**

Se aprovecha la redacción del presente documento para hacer una ordenación de los volúmenes autorizados por el plan general para la parcela objeto de este plan especial.

Actualmente, el Municipio de Irún cuenta como instrumento de ordenación general con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998 (B.O.G. 30-10-98).

Este Documento aprobado definitivamente, contiene entre sus determinaciones la delimitación de la parcela Miren-Nekane situada entre las calles Gudari (Nº 14) y Almirante Arizmendi (Nº 19) con clasificación de suelo urbano y calificación residencial en parcela del tipo 5 (RP-5).

Los Objetivos y Criterios de Ordenación definidos desde el P.G.O.U. de Irún son:

- Ultimar la Ordenación de su área urbana, resolviendo la unión entre el recientemente aprobado Plan de Ordenación en el ámbito colindante (Almirante Arizmendi) y el Polígono de “Elgorriaga” ya desarrollado, completando el tejido residencial entre las calles Gudari y Almirante Arizmendi.
- Asimismo, se pretende posibilitar la continuidad viaria planteada en el Plan colindante (Almirante Arizmendi) y la existente en las “casas de Elgorriaga” mediante la necesaria cesión de los terrenos que garanticen esa continuidad, modificando su dominio (de privado a público) y su calificación ( de RP a VL –viario urbano local).

El presente Documento P.E.O.U. desarrolla los objetivos y criterios de ordenación definidos desde el Plan General para este área.

### **1.2.- ÁREA DE LA ORDENACIÓN.**

Los terrenos afectados por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se sitúan en pleno casco Urbano de Irún en un área definida como residencial en uno de los mejores enclaves urbanísticos de la ciudad.

Está situado entre las calles Gudari y Almirante Arizmendi.

El área de la intervención comprende una superficie de 2.383,20 m<sup>2</sup>.

### 1.3.- ANTECEDENTES.

#### **1.3.1.- Plan General vigente.**

El municipio de Irún cuenta, como instrumento Urbanístico de Ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de junio de 1998 (B.O.G. 30-10-98).

Este Plan General califica la parcela objeto de este Proyecto, como RP-5 de desarrollo directo. Sin embargo, el hecho de tener que modificar ligeramente la calificación pormenorizada, para garantizar la continuidad vial con los ámbitos colindante, aconseja la redacción del presente documento urbanístico como prevé también el propio Plan General y la nueva Ley del Suelo.

### **2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

#### 2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

##### **2.1.1.- Situación.**

El área objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana está situado en una zona céntrica del casco Urbano de Irún en el denominado barrio de Beraun ó Elgorriaga, por su proximidad a la antigua fábrica de chocolates Elgorriaga.

##### **2.1.2.- Topografía.**

El área objeto de planeamiento, se asienta sobre un terreno en pendiente descendente hacia el Este. Entre la calle Gudari y la calle Almirante Arizmendi, existe un desnivel aproximado de 16 metros. Existe un edificio en la actualidad asentado en un escalón en la parte alta de la parcela. La intención de la Ordenación planteada es la de resolver con escalonamientos la existente diferencia de cotas tal como lo resuelve el colindante Polígono de Elgorriaga.

Para lograr la continuidad y el encaje entre colindantes, se optará por situar los escalones a partir del inferior en la calle Almirante Arizmendi, en planos intermedios entre los existentes a ambos lados del presente Proyecto. De esta forma se logrará una adecuación urbanística al entorno garantizando una unión sin fracturas disonantes.

##### **2.1.3.- Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la propiedad.**

En la actualidad existe el edificio villa Miren-Nekane cuyo uso actual es el de vivienda en buen estado de conservación.

El aprovechamiento urbanístico del edificio existente, se declara como consolidado en el presente Proyecto.

Se ha redactado un plano parcelario aunque toda la propiedad existente corresponde a un único propietario. Este propietario es la familia de los Sres. Recarte. Superficie total del ámbito: 2.383,20 m<sup>2</sup>.

## 2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA.

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan, vienen definidas por el Documento del Plan General de Ordenación para el Área. La definición del área objeto de este Plan Especial de Reforma Interior está calificada en el documento del Plan General de Ordenación como RP-5 parcela Miren-Nekane.

Las determinaciones recogidas en el Documento del Nuevo Plan General, son:

— Clasificación del Suelo:	Urbano
— Calificación global:	Residencial. (RP-5)
— Superficie total:	2.383,20 m <sup>2</sup>
— Parcela mínima:	500 m <sup>2</sup> .
— Superficie máxima construida por parcela:	750 m <sup>2</sup> .
— Edificabilidad:	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

### **2.2.1.- Determinaciones del vigente P.G.O.U.**

*ÁREA :Parcela Miren-Nekane entre las calles Gudari 14 y Almirante Arizmendi 19*

#### **1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

##### **OBJETIVOS.**

*Completar el tejido residencial entre los ámbitos colindantes (Almirante Arizmendi y Elgorriaga).*

*Asimismo, se pretende posibilitar la continuidad viaria proyectada en los ámbitos colindantes (Almirante Arizmendi y el Polígono de Elgorriaga) mediante la recalificación como viario urbano local de una parte de los terrenos privados de este ámbito.*

##### **CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

*- Formalización de una fachada urbana a la calle Almirante Arizmendi que controle la unión entre las fachadas urbanas existentes a ambos lados del ámbito.  
Resolver la edificación residencial que ultima el área .*

##### **CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN.**

*Los criterios indicados se reflejan en la única condición de que se tendrá en cuenta el desarrollo existente para completar el tejido urbano.*

#### **2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.**

##### **CALIFICACIÓN GLOBAL:**

Zona de uso <b>RESIDENCIAL (RP-5)</b>	Superficie: <b>2.383,20 m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad:	<b>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Parcela mínima:	<b>500 m<sup>2</sup></b>

### **3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN.**

##### **TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:**

*Edificación residencial colectiva en parcela (RP-5).*

##### **PARÁMETROS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN:**

*Perfil máximo :*

*S +3+BC*

*Se autoriza superar el perfil máximo en puntos singulares de la ordenación.*

### **3.- ORDENACIÓN.**

#### **3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

Se acomoda a lo establecido en el P.G.O.U.

Teniendo en cuenta el único objetivo de completar el tejido Residencial, explicaremos la forma en la que se plantea su solución urbanística.

En los edificios colindantes al área de la ordenación propuesta, se ha adoptado una solución de planos escalonados sobre los que se asientan los citados edificios. De esta forma, resuelven la diferencia de cotas topográficas existente entre las calles Gudari y Almirante Arizmendi.

La solución adoptada utiliza los mismos criterios que los existentes en dichos edificios colindantes en el polígono de “Elgorriaga”.

De esta forma se pretende conseguir la máxima integración en el entorno urbanístico completando el tejido residencial.

#### **3.2.- ORDENACIÓN GENERAL.**

Tal como se ha indicado, se ha adoptado la solución de planos escalonados, similar a la existente en los edificios colindantes, para resolver la Ordenación propuesta.

Para resolver de forma gradual el zócalo hacia la calle Almirante Arizmendi, se ha adoptado la solución más sencilla posible: El zócalo que da frente a nuestra parcela, tendrá una altura media entre el que queda a su izquierda y el que queda a su derecha. Es una solución elemental que pretende resolver la fractura existente con una lógica transición. El resultado que se obtiene parece razonable y bien resuelto. (Ver plano de Perfiles-Alzados de volumen)

**Parcela 1:** La definición de las parcelas resultantes, tiene como punto de partida el edificio existente cuyo aprovechamiento urbanístico se consolida. Este edificio, está construido sobre su parcela natural, configurando el plano superior de los escalonamientos propuestos. Tiene su acceso desde la calle Gudari a la que da frente.



**Parcela 3:** El plano más inferior del escalonamiento propuesto, lo determina la cota media entre las existentes a ambos lados del ámbito. En este nivel se asentará la edificación de la parcela definida en la cota inferior ( parcela 3).Tiene su acceso desde la calle Almirante Arizmendi a la que da frente.

**Parcela 2:** Se ha resuelto como un escalón intermedio entre la 1 y la 3. Esta parcela, la número 2, tiene su acceso desde la calle Almirante Arizmendi y desde el actual acceso público peatonal situado en el límite sur del ámbito objeto de Proyecto.

**Parcela 4:** Es la que justifica el presente documento. Es la franja de terreno cuya calificación se modifica de RP a VL. Es una parcela de cesión.

La edificación de nueva planta que se plantee en esta ordenación, deberá tener una cierta similitud con las existentes casas de Elgorriaga, ya que, el resultado final será el de haber completado el tejido urbano que dichas casas configuran.

### 3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana ordena una superficie de 2.383,20 m<sup>2</sup> resultado de la medición sobre plano, que según la calificación propuesta se distribuyen de la forma siguiente:

#### PARCELA 1

Superficie Residencial consolidada: ..... 770,00 m<sup>2</sup>  
Superficie edificada existente sobre rasante: ..... 635,52 m<sup>2</sup>  
Nº máximo de viviendas posibles: ..... 6 ud.

#### PARCELA 2

Superficie Residencial: ..... 770,00 m<sup>2</sup>  
Superficie edificable sobre rasante: ..... 635,52 m<sup>2</sup>  
Nº máximo de viviendas posibles: ..... 6 ud.

#### PARCELA 3

Superficie Residencial: ..... 685,20 m<sup>2</sup>  
Superficie edificable sobre rasante: ..... 635,52 m<sup>2</sup>  
Nº máximo de viviendas posibles: ..... 6 ud.

#### PARCELA 4 (parcela de cesión)

Viario urbano local: ..... 158,00 m2.

Las características y parámetros de uso del presente Plan Especial se recogen en las siguientes tablas Resumen:

### 3.3.1.- Tabla de Distribución de Superficies.

CONCEPTO	SUP. m <sup>2</sup>	%
Viario Urbano Local (VL)	158,00	6,630
Parcela edificable CONSOLIDADA	770,00	32,309
Parcelas edificables NUEVAS	1.455,20	61,061
<b>TOTAL SUPERFICIE BRUTA DEL PEOU</b>	<b>2.383,20</b>	<b>100,00</b>

### 3.3.2.- Tabla de Dominio y Usos del Suelo.

CONCEPTO	Superficie m <sup>2</sup>	Dominio	
		Público	Privado
Sistema Espacios Libres	158,00	158,00	
Parcela Residencial CONSOLIDADA	770,00		770,00
Parcelas Residenciales NUEVAS	1.455,20		1.455,20
<b>TOTAL</b>	<b>2383,20</b>	<b>158,00</b>	<b>2.225,20</b>

### 3.3.3.- Tabla de Calificación Pormenorizada.

CONCEPTO	Superficie m <sup>2</sup>	%
R.P.- Residencial colectiva en parcela (*)	2.225,20	93,370
V.L.- Viario urbano local	158,00	6,630
<b>TOTAL</b>	<b>2.383,20</b>	<b>100,00</b>

(\*) NOTA: 770,00 m2. Residencial en parcela CONSOLIDADA y 1.455,20 m2 Residencial en parcela de NUEVA CONSTRUCCIÓN.

### 3.3.4.- Cuadro Resumen de Características por Parcelas.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS					
APROVECHAMIENTO URBANISTICO SEGUN PLAN GENERAL: RP-5 (0,8 M2/M2) SUPERFICIE PARCELA MIREN-NEKANE (PLAN GENERAL): 2.383,20 M2. EDIFICABILIDAD: 2.383,20 M2 X 0,8 M2/M2= 1.906,56 M2.					
PARCELA	PLANTAS	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE OCUPADA MAXIMA	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS
1 EDIFICIO EXISTENTE	S+3+BC	770	220	635,52 QUE SE CONSOLIDA	6
2	S+3+BC	770	220	635,52	6
3	S+3+BC	685,20	220	635,52	6
4 CESION	-	158 CESION	-	-	-
TOTAL:		2.383,20		1.906,56	18

### 3.3.5.- Resumen de Aprovechamientos Propuestos y Justificación del Cumplimiento de los Estándares Exigibles.

— **Aprovechamiento Residencial.**

- N° mínimo de aparcamientos – vehículos .....36 ud.
- (Mínimo: 2 Plazas de aparcamiento por vivienda).
- Superficie máxima construida en viviendas ..... 1.906,56 m<sup>2</sup>

— **Sistema de espacios libres (dominio y uso público).**

- Superficie total de espacios libres ..... 158,00 m<sup>2</sup>

### 3.4.- CRITERIOS DE URBANIZACIÓN.

**El tipo de actuación definida en la nueva Ley del Suelo para este caso es el de actuación aislada de dotación.**

Requerirá para su desarrollo la realización, previa o simultánea a la edificación, de las obras de urbanización complementarias cuyo presupuesto no superará el 5% de las obras de edificación. El proyecto de estas obras complementarias se incluirá como anejo en los proyectos de edificación correspondientes.

La urbanización a construir por la entidad Promotora coincide con la superficie del área. La zona pública, cuya cesión se plantea como dotación para suelo público, corresponde a la continuidad viaria con el polígono colindante “Almirante Arizmendi” y la existente en las “casas de Elgorriaga”.

Se tendrán en cuenta las características de las urbanizaciones colindantes. El proyecto de obras complementarias se realizará en estrecho contacto con los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Irún.

### 3.5.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

#### **3.5.1.- 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, el cual no contempla en este área la exigencia de vinculación de parte del programa residencial al régimen de VPO.

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%.

Las particularidades del diseño constructivo se concretarán en el Proyecto de obras complementarias que se tramitará de forma simultánea con las licencias de edificación.

#### **3.5.2.- Cesiones.**

Conforme con las determinaciones contenidas en el presente documento, y de acuerdo con la Ley del Suelo, será objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Irún :

- La superficie destinada a viales y espacios libres definidas por la ordenación como de dominio público. (158,00 m<sup>2</sup>).
- Esta cesión se producirá en el momento de solicitar la licencia de construcción de alguno de los edificios objeto de este proyecto.

#### **3.5.3.- Edificios Declarados Fuera de Ordenación.**

No existen edificios declarados fuera de ordenación en el ámbito objeto de Proyecto.

#### **3.5.4.- Cumplimiento de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de vivienda (Ley 17/94).**

Desde el Plan General no se contempla la aplicación de la Ley de medidas urgentes en este ámbito.

Irún, Marzo de 2.007

Handwritten signature of José Manuel Ábalos in black ink, featuring a stylized 'J' and 'M' followed by the name 'ÁBALOS'.

José Manuel Ábalos  
**Arquitecto**

Handwritten signature of Juan María Recarte in black ink, featuring a large, stylized 'R' followed by the name 'Recarte'.

Juan María Recarte  
**Promotor**

**DOCUMENTO D:  
NORMAS URBANÍSTICAS  
DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

**ÍNDICE DEL DOCUMENTO D:  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

**TÍTULO PRELIMINAR.**

- Artículo 1º.- Ámbito.
- Artículo 2º.- Entrada en vigor.
- Artículo 3º.- Condiciones de vigencia.
- Artículo 4º.- Obligatoriedad.
- Artículo 5º.- Terminología de conceptos.
- Artículo 6º.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos.

**TÍTULO PRIMERO.  
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

**Capítulo 1.1.- Régimen de calificación.**

- Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación.
- Artículo 8º.- Código de calificación.
- Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada.

**Capítulo 1.2.- Régimen para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana.**

- Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística.
- Artículo 11º.- Adquisición de las facultades urbanísticas.

**TÍTULO SEGUNDO.  
NORMAS URBANÍSTICAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES.**

**Capítulo 2.1.- Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen.**

- Artículo 12º.- Generalidades.
- Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio.
- Artículo 14º.- Parcelación.
- Artículo 15º.- Modificación de Parcelas Residenciales.
- Artículo 16º.- Alineaciones.
- Artículo 17º.- Rasantes.
- Artículo 18º.- Perfiles y Alturas.
- Artículo 19º.- Patios.
- Artículo 20º.- Cuerpos salientes o vuelos.
- Artículo 21º.- Elementos salientes en fachadas.
- Artículo 22º.- Escaleras y acceso a viviendas.
- Artículo 23º.- Ascensores.
- Artículo 24º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento.

**Capítulo 2.2.- Condiciones de Dominio.**

Artículo 25º.- Condiciones Generales de Dominio.

**Capítulo 2.3.- Condiciones de Uso.**

Artículo 26º.- Régimen de Uso.

**Capítulo 2.4.- Condiciones Higiénico Sanitarias y de Seguridad de las Edificaciones.**

Artículo 27º.- Condiciones Generales.

Artículo 28.- Condiciones de los locales destinados a garaje.

**Capítulo 2.5.- Condiciones Estéticas y de Ornato.**

Artículo 29º.- Fachadas.

Artículo 30º.- Cubiertas.

**TÍTULO TERCERO.  
NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

**Capítulo 3.1.- Condiciones generales de diseño.**

Artículo 31º.- Supresión de Barreras Urbanísticas.

**Capítulo 3.2.- Condiciones constructivas y características de detalle.**

Artículo 32º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio.

**TÍTULO CUARTO.  
PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES.**

**Capítulo 4.1.- Patrimonialización de los aprovechamientos.**

Artículo 33º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables.

**Capítulo 4.2.- Cesiones.**

Artículo 34º.- Cesiones a realizar.



## **TÍTULO PRELIMINAR.**

### **GENERALIDADES.**

El presente documento tiene por objeto servir de recordatorio de la normativa urbanística aplicable, que no es otra que la del vigente Plan General de Irún.

#### **Artículo 1º.- Ámbito de aplicación.**

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el área del Plan Especial de Ordenación Urbana: “Parcela Miren-Nekane”.

#### **Artículo 2º.- Entrada en vigor.**

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las normas urbanísticas, en los términos establecidos por el artículo 70-2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

#### **Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia.**

Las determinaciones del Plan mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

#### **Artículo 4º.- Obligatoriedad.**

Todos los actos de edificación y uso del suelo dentro del territorio que comprende este Plan Especial de Ordenación Urbana, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus normas urbanísticas que son las del vigente plan general de ordenación del Ayuntamiento de Irún, o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

#### **Artículo 5º.- Terminología de Conceptos.**

Los conceptos utilizados en las presentes normas urbanísticas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo.

## **Artículo 6º.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos.**

Los documentos de que consta el presente proyecto son los siguientes:

- DOCUMENTO A:  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.
- DOCUMENTO B:  
PLANOS DE INFORMACIÓN.
- DOCUMENTO C:  
PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- DOCUMENTO D:  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
- DOCUMENTO E:  
ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.
- DOCUMENTO F:  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

## **TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN.**

#### **Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación.**

El área del sector objeto de este P.E.O.U. queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

#### **Artículo 8º.- Código de calificación.**

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coinciden con la sistematización asignada por el Plan General.

##### PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.

- RP.- Residencial colectiva en Parcela.
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.
  - VL- Viario Urbano Local.

**Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada.**

**a) PARCELA RESIDENCIAL.**

**RP.- Parcela residencial colectiva en parcela.**

- DOMINIO: Privado.
- USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados.
- EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas.

**b) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

**VL Viario Urbano Local**

- DOMINIO: Público
- USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad .
- EDIFICACIÓN: Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación (rampas, escaleras.....)

**CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

**Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística.**

El desarrollo de las previsiones del presente Plan se efectuará por actuación directa edificatoria.

**Artículo 11º.- Adquisición de las facultades urbanísticas.**

El contenido urbanístico definido en el presente documento se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1) Derecho a urbanizar.

Se adquiere con la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

2) Derecho al Aprovechamiento urbanístico.

Se adquiere mediante el cumplimiento de los deberes de cesión. La cesión se formalizará al solicitar la licencia de edificación.

3) Derecho a edificar.

El otorgamiento de la correspondiente licencia determinará la adquisición del derecho a edificar y urbanizar de acuerdo con la ordenación urbanística definida en el presente Documento.

4) Derecho a la edificación.

Se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia otorgada y no caducada.

El incumplimiento de estos deberes conllevará la extinción de las diferentes facultades urbanísticas.

**TÍTULO SEGUNDO:  
NORMAS URBANÍSTICAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES.**

**CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.**

**Artículo 12º.- Generalidades.**

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características (3.3.4 de la Memoria), en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a cada parcela, tienen el carácter de techo máximo.

**Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio.**

1.- Aprovechamiento sobre rasante.

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 1.906,56 m<sup>2</sup>, que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

2.- Aprovechamiento bajo rasante.

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 2.225,20 m<sup>2</sup> por planta, con una posibilidad de construcción de dos plantas de sótano. Se deberá cumplir el estándar mínimo de 2 vehículos por vivienda.

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda.

**Artículo 14º.- Parcelación.**

Se definen 4 parcelas, 3 residenciales y 1 de cesión, cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

Parcela 1.- Residencial en Parcela. (Consolidada). Viviendas libres.

Superficie de parcela.....	770,00 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo.....	770,00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante.....	635,52 m <sup>2</sup>

Parcela 2.- Residencial en parcela. Viviendas libres.	
Superficie de parcela.....	770,00 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo.....	770,00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante.....	635,52 m <sup>2</sup>
Parcela 3.- Residencial en parcela. Viviendas libres.	
Superficie de parcela.....	685,20 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo.....	685,20 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante.....	635,52 m <sup>2</sup>
Parcela 4.- Viario local. (Cesión).	
Superficie de parcela.....	158,00 m <sup>2</sup>

#### **Artículo 15º.- Modificación de Parcelas Residenciales.**

Para permitir diferentes parcelas que las recogidas en el Plan Especial, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

#### **Artículo 16º.- Alineaciones.**

Los criterios de ordenación de los nuevos volúmenes de edificación se fundamentan en el señalamiento de áreas de movimiento interiores a las parcelas, donde deberá situarse la edificación.

#### **Artículo 17º.- Rasantes.**

Las rasantes de urbanización en los frentes de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente Plan. Como referencia de rasantes se adoptarán las de las edificaciones colindantes.

Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles.

#### **Artículo 18º.- Perfiles y Alturas.**

Se establece como perfil normativo el autorizado por el P.G.O.U. para esta parcela:

- Sótano + 3 plantas altas +bajo-cubierta.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura media de 2,90 metros de suelo a suelo. Se ha redactado el correspondiente plano de perfiles normativos.

#### **Artículo 19º.- Patios.**

Se permiten los patios interiores de ventilación, siempre que la dimensión de los mismos sea tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual, al menos, a un sexto de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 metros y una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>. La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la habitación más baja a ventilar, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. Los espacios utilizados por estos patios, no computarán a efectos de aprovechamientos. Así mismo para potenciar el ocultamiento de ropa

tendida en fachadas, podrán realizarse patios con uso exclusivo de tendedero que igualmente no computarán a efectos de aprovechamientos.

Los patios, en su coronación, podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie de ventilación mínima igual a 1/3 de la superficie del patio.

#### **Artículo 20º.- Cuerpos salientes o vuelos.**

- 1.- Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones de fachada. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos).
- 2.- Los vuelos cerrados ocuparán linealmente no más del 60% de la fachada y su repisa sobre la línea de fachada no excederá de 1.00 metros.  
Los vuelos abiertos ocuparán linealmente no más del 60% de la fachada sin exceder 1,00 m. de saliente.

Los aleros o cornisas podrán sobresalir hasta 30 cms más que los vuelos indicados.

#### **Artículo 21º.- Elementos salientes en fachadas.**

Los zócalos, pilastras y demás elementos constructivos u ornamentales adosados a la fachada en planta baja, con excepción de toldos y marquesinas, no sobresaldrán de la alineación más de 0,15 metros.

Las cornisas, pilastras, impostas y demás elementos constructivos u ornamentales en plantas altas, podrán sobresalir hasta 0,30 metros de la alineación de fachada.

#### **Artículo 22º.- Escaleras y acceso a viviendas.**

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente de Protección contra Incendios en los edificios. También cumplirán las vigentes normas de accesibilidad en los edificios.

Se prohíben las escaleras colectivas compensadas y las mesetas partidas o en ángulo.

Las escaleras podrán disponer de iluminación exterior o cenital cumpliendo en ambos casos la normativa establecida a tal efecto para las viviendas VPO.

La altura mínima del barandado o antepecho cumplirá con el código técnico de la edificación en vigor. La separación entre balaustres o elementos verticales de la barandilla igualmente cumplirá con el citado código.

Para el acceso a viviendas, se dispondrá obligatoriamente de un portal, que no presente barreras arquitectónicas que dificulten el acceso.

Las escaleras interiores privadas en viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,90 metros.

### **Artículo 23º.- Ascensores.**

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

### **Artículo 24º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento.**

- 1.- Computarán con carácter general como parte del aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:
  - . Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m., de altura libre
  - . Los elementos macizos de la edificación
  - . Los patios y los conductos de instalaciones de  $\varnothing < 1,50$  m.
  - . Los huecos de ascensores
  - . Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computarán el 50% de su superficie).
- 2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:
  - . Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m., de altura
  - . Los patios y conductos de instalaciones de  $\varnothing > 1,50$  m.
  - . Los porches de uso público
  - . Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento
- 3.- Aprovechamiento sobre rasante:
  - . Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes
  - . En las plantas altas, la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
  - . En las plantas bajas, los mismos elementos y espacios citados, que dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, con una altura mayor de 1,20 m.
  - . En los sótanos, que en este caso son el zócalo de los edificios, no se computa su superficie como aprovechamiento sobre rasante.
- 4.- Aprovechamiento bajo rasante
  - . Se computa como tal la totalidad de los aprovechamientos indicados como bajo rasante y que constituyen el zócalo de los edificios.
  - . Se autoriza la posibilidad de construir 2 sótanos.

## **CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO.**

### **Artículo 25º.- Condiciones Generales de Dominio.**

Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección. La parcela de cesión será de dominio público.

## **CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO.**

### **Artículo 26º.- Régimen de Uso.**

#### 1.- Uso característico: **VIVIENDA.**

- Las parcelas residenciales edificables se destinarán a este uso, por lo que la autorización de otros usos quedará limitada por su compatibilidad efectiva con el uso principal. Este uso se desarrollará en las plantas altas de la edificación y en la Planta Baja.

#### 2.- Usos Autorizados.

- El uso característico incluirá además otros usos auxiliares del mismo, como cuartos de instalaciones y maquinaria, trasteros, locales de uso común, terrazas privativas de las viviendas y otros.

Los elementos de las instalaciones de servicios que produzcan molestias a las viviendas deberán situarse en las plantas bajas o bajo rasante, salvo imposibilidad manifiesta.

- Residencia Comunitaria: En todas las plantas sobre rasante del edificio, ocupando uno o varios módulos de edificación con acceso independiente del de las viviendas u otros que ocupen el edificio.
- Hostelero: En las mismas condiciones que el uso de Residencia Comunitaria.
- Oficinas: Podrán implantarse en planta baja pero con acceso independiente. En plantas altas se admiten consultas, despachos y pequeñas oficinas, siempre que se desarrollen como un uso complementario del principal de la vivienda.
- Garajes: Se autoriza exclusivamente en las plantas sótano.

#### 3.- Equipamiento comunitario:

En las modalidades compatibles con el uso de vivienda podrá implantarse en las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.

#### 4.- Usos prohibidos.

En general, quedan prohibidos todos los usos no autorizados de forma expresa.

## **CAPÍTULO 2.4.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES.**

### **Artículo 27º.- Condiciones generales.**

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplirán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad



exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

#### **Artículo 28º.- Condiciones de los locales destinados a garaje.**

1.- Superficie y dimensiones mínimas:

La dimensión mínima por plaza, sin contar accesos, etc..., será de 2,50 x 5,00 metros.

2.- Altura libre mínima:

La altura mínima será de 2,20 metros.

3.- Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3 metros, que deberá aumentarse a 5,00 metros si el garaje supera los 1.000 m<sup>2</sup>.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18%, y las rampas de vuelta o giro el 12%, debiendo disponerse en este último caso el sobre ancho necesario, siendo su radio de curvatura de un mínimo de 6 metros medidos desde el eje de la rampa.

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente igual o inferior al 6%.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases.

La ventilación de los garajes se ajustará a la normativa específica establecida al efecto.

#### **CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO.**

##### **Artículo 29º.- Fachadas.**

1.- En el caso excepcional de localización de tendederos en las fachadas exteriores de la edificación prevista, éstos se protegerán impidiendo su visualización exterior.

2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.

- 3.- Los materiales empleados en fachada serán permanentes y de primera calidad. Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.
- 4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.
- 5.- Las partes de semisótano que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

#### **Artículo 30º.- Cubiertas.**

- La envolvente de la cubierta quedará definida por una doble pendiente del 40%, ascendente hacia y desde el interior de la parcela. Se conformará a partir del alero, tal como se indica en el plano de perfiles normativos.
- Si se adaptan soluciones de cubierta plana, se podrán disponer exclusivamente sobre ella elementos de las instalaciones de servicio del edificio.

### **TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

#### **CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.**

##### **Artículo 31.- Supresión de Barreras Urbanísticas.**

El proyecto de de obras complementarias de urbanización previsto, deberá ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

#### **CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE.**

El Proyecto de obras complementarias de urbanización tendrá el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberán de ser autorizados por los Servicios Municipales.

##### **Artículo 32º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio.**

Todas las conducciones serán subterráneas y dispuestas en suelo de dominio y uso público sin perjuicio de las conexiones con cada parcela; las redes merecerán la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, en particular con referencia a enganches y conexiones.

Los accesos a garajes se ejecutarán evitando el entorpecimiento de tráfico por la rampa prevista. Se indica el lugar de acceso en el plano de Ordenación geometrizada.

**TÍTULO CUARTO:  
PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES.**

**CAPÍTULO 4.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.**

**Artículo 33º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables.**

El porcentaje patrimonializable por la iniciativa privada será el 90 % del incremento de los aprovechamientos (ya que existe un aprovechamiento consolidado en la parcela 1), correspondiendo al Ayuntamiento el 10% restante urbanizado. Estos porcentajes se formalizarán al solicitar las licencias de edificación.

**CAPÍTULO 4.2.- CESIONES.**

**Artículo 34º.- Cesiones a realizar**

Conforme con las determinaciones contenidas en el presente documento, y de acuerdo con el Plan General de Ordenación, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Irún, además del 10% del aprovechamiento lucrativo urbanizado, los siguientes suelos:

- Todas las superficies destinadas a viales y espacios libres definidas por la ordenación como de dominio público ( 158,00 m2.).
- Dicha cesión se formalizará con la solicitud de las licencias de edificación.

Irún, Marzo de 2.007



**José Manuel Ábalos**  
**Arquitecto**



**Juan María Recarte**  
**Promotor**

**DOCUMENTO E**  
**ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN**  
**Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**

**a).- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE DOTACIÓN**

**El objeto del presente plan especial de ordenación urbana es el de modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general, en una franja de terreno de propiedad privada que pasa a ser calificada como pública. En la actualidad es RP (residencial en parcela) y pasa a ser VL (red viaria local).**

Se aprovecha la redacción del presente documento para hacer una ordenación de los volúmenes autorizados por el plan general para la parcela objeto de este plan especial.

La actuación viene definida como aislada en la vigente ley del suelo puesto que el coste de las obras complementarias de urbanización son inferiores al 5% del coste de las obras de edificación.

**b).- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES.**

<b>PROPIETARIO ÚNICO</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Familia de los Srs. Recarte Villa Miren-Nekane. Calle Gudari N° 14. Irún.</li></ul>

**c).- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.**

Las obras complementarias de urbanización se realizarán con arreglo a un proyecto de obras complementarias que acompañará a los proyectos de edificación y serán realizadas de forma simultánea a las obras de edificación y a cargo del promotor de la citada edificación.

Las obras de urbanización complementaria correspondientes a los espacios públicos de cesión, una vez finalizadas, serán entregadas al Ayuntamiento, quien procederá a su recepción provisional, iniciándose **un plazo de garantía de un año** hasta la recepción definitiva.

La conservación de las áreas de dominio y de uso público corresponderá al Ayuntamiento.

**f.- MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTAN LOS PROMOTORES PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN.**

Los medios económicos con que cuentan los promotores son el **valor de los terrenos** y las líneas de créditos concedidas por las entidades bancarias. Dicho valor, como se demuestra en el estudio económico, hace viable la promoción con los aprovechamientos definidos y mediante la financiación bancaria.

Irún, Marzo de 2.007

Handwritten signature of José Manuel Ábalos in black ink.

José Manuel Ábalos  
**Arquitecto**

Handwritten signature of Juan María Recarte in black ink.

Juan María Recarte  
**Promotor**

**DOCUMENTO F:**  
**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

## 1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

### 2.1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

2.1.1.- Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Equipo Redactor: P.E.O.U. ....	12.000 €
Arquitecto: P. de Urbanización .....	18.000 €
Direcc. Urbanización .....	30.000 €
(Arquit. + Aparejador)	

2.1.2.- Honorarios, Junta y Proyecto de Concertación

Estimado en .....	15.000 €
<b>TOTAL</b> .....	<b>75.000 €</b>

### 2.2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN

2.2.1.- Coste de la Urbanización

Estimando en 90,15 €/m<sup>2</sup> el coste de urbanización, tiene un coste estimado en:

• 2.383,20 m <sup>2</sup> x 90,15 €/m <sup>2</sup> .....	214.845,48 €
• <b>TOTAL URBANIZACIÓN</b> .....	<b>214.845,48 €</b>

### 2.3.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

2.3.1.- Coste de la edificación

Se estima como precio medio de coste de ejecución por contrata de la edificación el siguiente:

m <sup>2</sup> edificación residencial libre .....	751,27 €
Lo cual, teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser el siguiente:	

• Vivienda libre: 1.906,56 m <sup>2</sup> x 751,27 €/m <sup>2</sup> .....	1.432.341,33 €
• <b>TOTAL COSTE DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	<b>1.432.341,33 €</b>

### 2.4.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

El resumen de costos (sin I.V.A) resulta ser el siguiente:

• Coste de la urbanización .....	214.845,48 €
• Gastos de gestión.....	75.000,00 €
• Coste de la edificación .....	1.432.341,33 €
• <b>TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO</b> .....	<b>1.722.186,81 €</b>



Se consideran como precios de venta razonables, (a los efectos de esta justificación de viabilidad económica), dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona los siguientes:

m<sup>2</sup> construido edificación vivienda libre.....3.005,06 €

Lo cual nos da un valor de venta de la edificación (sin garajes) de:

- Vivienda libre: 1.906,56 m<sup>2</sup> x 3.005,06 €/m<sup>2</sup>.....5.729.327,19 €
- **TOTAL VALOR EN VENTA**.....**5.729.327,19 €**

El valor residual del suelo de los aprovechamientos de vivienda libre se obtiene de la fórmula de la Orden Foral 15/2000 de 17 de marzo.

$Vr = \frac{Vm}{1,38} - (Cc + Cu)$ , si bien sustituimos el coeficiente 1,38 por el de 1,44, más acorde con los gastos reales.

A

El valor de Vm representa 5.729.327,19 €

El valor de Cc + Cu (siendo Cu toda la urbanización y Cc el coste de construcción de la vivienda libre) representa 1.722.186,81 €.

Por tanto el valor residual del suelo representa:

$$Vr = 5.729.327,19 \text{ €} / 1,44 - 1.722.186,81 \text{ €} = 2.256.512,63 \text{ €}.$$

Imputando 2.256.512,63 € para las 18 viviendas libres ( y garajes), representa unos 125.361,81 €/vivienda, que se considera un precio razonable para el suelo en esta zona , lo que acredita la viabilidad de la promoción.

Irún, Marzo de 2.007



José Manuel Ábalos  
**Arquitecto**



Juan María Recarte  
**Promotor**