



IRUN

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO
"6.2.01 OÑAURRE"**

"6.2.01 OÑAURRE" EREMUAREN PLAN PARTZIALAREN
ALDAKETA

Septiembre 2010 Iraila

Promotor:
Cooperativa Oñaurre

Sustatzailea:
Oñaurre Kooperatiba

INDICE

Documento "A. MEMORIA"

ANEXO I AL DOCUMENTO A "CUADROS DE CARACTERÍSTICAS"

ANEXO II AL DOCUMENTO A "PERMUTA DE PARCELAS"

DOCUMENTO "C NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS RD, RU Y EP"

DOCUMENTO "E PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA"

EQUIPO REDACTOR:

ESTUDIO URGARI S.L.P.

Coordinación y dirección:

Patxi Gastaminza Santa Coloma, arquitecto

Jose Javier Uranga Uranga, Dr. arquitecto

Equipo de trabajo:

Ane Alkorta Iriarte, arquitecto

DOCUMENTO "A". MEMORIA

ÍNDICE:

**INDICE DEL DOCUMENTO A
MEMORIA**

	Pág.
1. INTRODUCCION	3
1.1. AUTOR Y PROMOTOR DEL PROYECTO	3
1.2. ANTECEDENTES.....	3
2. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL DOCUMENTO.....	4
3. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	5
4. OBJETIVO DEL DOCUMENTO	7
4.1. AMBITO DE ACTUACIÓN.....	7
4.2. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	8
4.3. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN DEL SUELO	8
4.4. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS.....	9
4.5. RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	10
5. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	11
5.1. ESPACIOS LIBRES	11
5.2. ESTANDARES DE VIVIENDA PROTEGIDA	11
5.3. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	12
5.4. RED DE SISTEMAS LOCALES	12
6. ADECUACIÓN A OTRAS NORMATIVAS SECTORIALES.....	13

1. INTRODUCCION

1.1. AUTOR Y PROMOTOR DEL PROYECTO

El presente proyecto se desarrolla por encargo de la COOPERATIVA OÑAURRE NIF: F-20626743, con domicilio en Irun, C/ José Mº Franco, 6-4ªA.

El equipo redactor del Proyecto es el ESTUDIO URGARI S.L.P. bajo la dirección del arquitecto, D. Patxi Gastaminza Santa Coloma y D. Jose Javier Uranga Uranga, con domicilio en Donostia – San Sebastián, Pº Zubiberri, 31 Edificio Urumea Planta 2ª Local 5.

En la documentación gráfica, textos y redacción del Documento colabora D. Ane Alkorta Iriarte arquitecto, de estudio Urgari S.L.P.

1.2. ANTECEDENTES

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 según acuerdo del Consejo de Diputados.

Este Plan General define en el territorio los denominados Ámbitos de Intervención Urbanística, los cuales deben desarrollarse al amparo de las directrices establecidas por este planeamiento general. Asimismo, y motivado por la necesidad de posibilitar en el entorno de "Oñaurre" la creación de un parque de viviendas de protección oficial en correspondencia con las características del lugar, se consideró necesaria la modificación de las determinaciones establecidas por el Plan General de referencia.

Por lo tanto, lo establecido por el planeamiento general para este ámbito de "Oñaurre" ha sido objeto del expediente de Modificación nº 8 de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en su reunión de 2 de agosto de 2006.

Por otra parte, y al amparo de lo establecido en el documento de Modificación y en el Acuerdo de aprobación definitiva de este planeamiento general, y al ser éste un suelo urbanizable no programado, se redacta el correspondiente documento de Programa de Actuación Urbanística con el objeto de definir los parámetros y criterios de ordenación urbanísticos, así como las determinaciones del planeamiento pormenorizado a desarrollar en el ámbito 6.2.01 "Oñaurre".

El documento de Plan Parcial que desarrolla las determinaciones establecidas por el planeamiento general ha sido ya tramitado y aprobado definitivamente con fecha de 31 de octubre de 2007. Este planeamiento de desarrollo se realiza en correspondencia con lo establecido por el planeamiento general de referencia y define las condiciones de ordenación pormenorizada al amparo de lo establecido por la legislación del suelo y reglamentos vigentes.

El 29 de julio de 2.008 se aprobó definitivamente con condiciones el Programa de Actuación Urbanizadora, que fueron tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización, aprobado con condiciones el 19 de febrero de 2010. A su vez, el Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente el 8 de febrero de 2010.

2. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL DOCUMENTO

El Proyecto de Urbanización, por razones técnicas, programa las obras de urbanización en dos fases para que sea posible coincidir la ejecución de las parcelas residenciales de VPO y de realojos, con la 1ª fase de urbanización.

Así, en esta 1ª fase de la urbanización se procede a la conformación de los solares de la parte baja y alta de la ladera, de tal forma que aunque se actúa básicamente para preparar el suelo público de las parcelas de VPO, por las características de la ordenación se incluye, también, la urbanización de 6 parcelas privadas RU (RU-12, 13, 14, 15, 16-A y 16-B -parte alta de la ladera-) con tipología bifamiliar.

Y dándose la circunstancia de que siendo la Cooperativa Oñaurre la adjudicataria de las parcelas RU-12, 13, 14, y 15, y aún estando dispuesta a acometer las obras, no le es posible ejecutar de manera inmediata las 8 viviendas bifamiliares de las 4 parcelas RU, ya que se alejan de la tipología de vivienda que ellos pueden asumir como propia. Esto es, no da solución de vivienda a un número suficiente de cooperativistas en 1ª fase, ya que las parcelas RU-7, 8 y 9, de titularidad de la Cooperativa, se han de ejecutar en la 2ª fase.

Del mismo modo, la Cooperativa manifiesta que con la tipología de viviendas del Plan Parcial aprobado en el año 2007, resulta un tamaño promedio de 184 m²/vivienda, en las RU, superficie de techo no ajustada a las actuales necesidades en relación con la composición de la unidad familiar y sus propias necesidades.

Por ello, proponen ajustar el programa residencial y, en consecuencia:

- modificar la calificación pormenorizada de las parcelas RU-12, 13, 14 y 15 para RD-4.
- incrementar en 3 el nº total de viviendas repartiendo el aprovechamiento edificatorio del Plan, resultando un promedio de (157,70 m²/ud).

Por otra parte, se está tramitando la Modificación nº 23 de Plan General relativa al ámbito Oñaurre, modificación que, aún respetando la ordenación vigente para el ámbito territorial de la 1ª fase de la urbanización, al proponer el incremento en la sección del viario central aconseja definir un nuevo límite para el suelo público en el actual viario de acceso a las parcelas RU-12, 13, 14 y 15, parcelas objeto de redefinición en el presente documento.

Así, en base a criterios de oportunidad y conveniencia, se aprovecha la presente Modificación de Plan Parcial para que una superficie de suelo privado de 438,04 m² pase a ser suelo público destinado a viario. Circunstancia que, por otra parte, inevitablemente reordena no sólo suelos de la Cooperativa, sino que diferentemente afecta además de las parcelas RU-16A y RU-16B, destinadas a realojos:

- RU-16A modifica la superficie de parcela, calificación (de RU a RD-5) y los parámetros urbanísticos: incrementa el aprovechamiento edificatorio (de 368 m²tc a 460m²tc) y el nº viviendas (de 2 a 3).
- RU-16B queda igual en todos sus extremos, excepto que, manteniendo la superficie de suelo de la parcela, se produce un ajuste en las dimensiones del fondo y del frente de la misma.

Y por último, la tramitación del presente documento representa una oportunidad para adecuar, en forma y superficie, la parcela de equipamiento escolar privado (EP) al tamaño convenido para la permuta con las Carmelitas Misioneras Teresianas, propietarias de la finca colindante a la parcela escolar fuera del sector Oñaurre. El Ayuntamiento, propietario actual de la parcela EP, quiere permutar dicha parcela por una porción de suelo del borde de la Avda. Elizatxo, con igual superficie y emplazada en el ámbito "6.2.01: Oñaurre", y para ello procede reducir la superficie de la parcela EP en 84,70 m²s, superficie que será calificada como Espacios Libres (LJ).

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

Se reseñan a continuación los parámetros urbanísticos vigentes de la parte del sector Oñaurre objeto del presente documento:

RU. Residencial Unifamiliar en Parcela.....6.287,10 m²s.

RU-7: 609,58 m²s.
RU-8: 623,33 m²s.
RU-9: 623,33 m²s.
RU-12: 883,28 m²s.
RU-13: 723,10 m²s.
RU-14: 623,33 m²s.
RU-15: 623,33 m²s.
RU-16: 1.577,82 m²s.

— La edificabilidad física sobre rasante computable:... 3.312,00 m²(t).

Número de Viviendas Máximo:18 uds.

RU-7: 368,00 m²(t). ... 2 uds
RU-8: 368,00 m²(t). ... 2 uds
RU-9: 368,00 m²(t). ... 2 uds
RU-12: 368,00 m²(t). ... 2 uds
RU-13: 368,00 m²(t). ... 2 uds
RU-14: 368,00 m²(t). ... 2 uds
RU-15: 368,00 m²(t). ... 2 uds
RU-16: 736,00 m²(t). ... 4 uds

— Edificabilidad Física Bajo Rasante destinada a uso de garaje y auxiliares de las viviendas no es computable y es resultado de la medición de las superficies de ocupación máximas definidas 2.832,62 m²(t).

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de lo establecido en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:..... 53 plazas.

RU-7: 291,50 m²(t). ... 6 plazas
RU-8: 373,00 m²(t). ... 6 plazas
RU-9: 291,50 m²(t). ... 6 plazas
RU-12: 291,50 m²(t). ... 6 plazas
RU-13: 373,00 m²(t). ... 6 plazas
RU-14: 373,00 m²(t). ... 6 plazas
RU-15: 291,50 m²(t). ... 6 plazas
RU-16: 547,62 m²(t). ... 11 plazas

— El perfil de las edificaciones en el frente sur es de planta baja, una planta alta y planta bajocubierta. Se establece una altura máxima de la edificación de 7,20 metros medidos desde la rasante del terreno hasta de la intersección teórica de la superficie de fachada con la cara superior del forjado o tablero de cubierta. Bajo este perfil se permite la disposición de una planta semisótano destinada a garaje y usos auxiliares.

EP. Equipamiento Escolar Privado..... 711,50 m²s.

— La edificabilidad física sobre rasante computable 600,00 m²(t).

— Se permite la ocupación con una planta bajo rasante de la superficie delimitada por las alineaciones máximas definidas sobre rasante.

— El perfil es de planta baja y dos plantas altas y planta bajocubierta.

Asimismo, tal y como se ha explicado en los antecedentes, ha culminado la tramitación urbanística previa a la ejecución en el sector, por lo que pueden considerarse solares las parcelas afectadas, toda vez que, en su caso, concurren las circunstancias que permiten simultanear la edificación con las obras de urbanización.

4. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

Es objeto de la presente Modificación de Plan Parcial redefinir las Parcelas RU-7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 y EP del ámbito "6.2.01 Oñaurre", cambiando determinaciones referidas a su calificación pormenorizada, ordenando las citadas parcelas con igual edificabilidad urbanística (sobrerasante) que la vigente pero incrementando el número de viviendas ahora posible y, del mismo modo, fijando las correspondientes condiciones de edificación y uso.

Todo ello sin modificar los criterios y objetivos de la ordenación fijados por el planeamiento general y que se respetan en su integridad. Dado que el presente planeamiento afecta sólo a tres porciones del sector, se detallan a continuación los criterios y objetivos que se fijaron para esa parte del territorio (zona media y alta de la ladera):

- *Ordenación del ámbito de "Oñaurre" mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéreas". Para la consecución de este objetivo se definen los siguientes criterios de ordenación (entre otros):*
 - o Ordenación residencial en correspondencia con la forma del terreno y con las características del entorno, en base a tipologías colectivas en parcela, adosadas en parcela y bifamiliares en parcela.

Así, respecto a la ordenación pormenorizada aprobada, se producen las siguientes modificaciones:

a) Se modifica la calificación pormenorizada:

- Las parcelas RU-12, 13, 14 y 15 reducen en 438,04 m²s el conjunto de su superficie, suelo que se califica como VL. El resto conforma una nueva parcela denominada RD-4.
- La parcela RU-16A incrementa en 44 m²s su superficie y pasa a denominarse RD-5.
- La parcela EP reduce su superficie en 84,70 m²s, suelo que se califica como LJ.

b) Se ordena igual edificabilidad urbanística sobrerasante que la que permite el planeamiento (3.312 m²tc residencial y 600 m²tc), distribuyéndose diferentemente entre las parcelas residenciales. Así, se produce un "trasvase" de edificabilidad entre la del conjunto de las parcelas RU-7, 8 y 9 (que se reduce) y la de las nuevas RD-4 y RD-5 (que se incrementa).

c) Se ordena un mayor número de viviendas (3 en total), como resultado de disminuir el estándar de superficie construida por vivienda: antes 184 m²t/viv, ahora 157,70 m²t/viv.

4.1. AMBITO DE ACTUACIÓN

Tal y como se ha expuestos en los antecedentes, el ámbito de la Modificación se refiere exclusivamente a las parcelas mencionadas y que se emplazan de forma discontinua en tres fragmentos del sector Oñaurre.

Así, si la superficie total del ámbito Oñaurre es de 119.384,36 m²s el área que nos ocupa tiene 6.998,60 m²s. No se actúa sobre suelo público, ya que las parcelas residenciales son de propiedad privada, y el Ayuntamiento de Irún es titular de la parcela de equipamiento con carácter patrimonial.

En otro orden de cosas, merecen mención especial las Parcelas RU-16A y 16B al ser en dichas parcelas dónde se materializará el derecho de realojo de tres edificaciones declaradas fuera de ordenación por el Plan Parcial vigente y cuyos Convenios de Realojo han sido incorporados al Proyecto de Reparcelación del ámbito "6.2.01 Oñaurre", tras haberse alcanzado acuerdos elevados a escrituras públicas el 29 de marzo de 2010:

100 % Parcela Resultante RU-16A	Dolores Arruabarrena Susperregui Carmen Iguñiz Arruabarrena	(100% NP) (100% US)
50 % Parcela Resultante RU-16B	Félix Arruabarrena Susperregui María Arbelaiz Arruabarrena	(50% PP) (50% PP)
50 % Parcela Resultante RU-16B	Paula Corta Lecuona M ^a Nieves Corazo Corta	(4/6 PP) (2/6 PP)

4.2. ORDENACIÓN PROPUESTA

La Modificación del Plan Parcial, en coherencia con las condiciones particulares de ordenación fijadas en el Programa de Actuación Urbanística, respeta la tipología residencial de baja densidad y el perfil máximo determinado por el mismo para la zona alta:

Desarrollo de la edificación residencial con tipología de baja densidad en parcela en la parte alta de la ladera, en correspondencia con la tipología edificatoria existente en el entorno y con un perfil máximo de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta.

La ordenación ahora propuesta no supone ningún cambio sustancial para la ordenación vigente. Así, a excepción de que ahora se determina como dominio público una superficie antes privada (522,74 m²s =438,04+84,70), no se produce ningún cambio en la disposición del suelo público. El esquema viario del sector se mantiene en su integridad y, del mismo modo, la ordenación de las parcelas edificables en el sitio.

4.3. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN DEL SUELO

Se mantiene la calificación pomenorizada vigente en el sector, excepto en:

		Vigente	Modificación	Propuesta Final
Espacios Libres Jardines	(LJ)*	22.160,32 m ² s	+ 84,70 m ² s	22.245,02 m ² s
	*LJ ₂	4.723,03 m ² s	+ 84,70 m ² s	4.807,73 m ² s
Viario Urbano Local	(VL)	17.073,37 m ² s	+ 438,04 m ² s	17.511,41 m ² s
Dominio Público Modificación		-----	+ 522,74 m²s	522,74 m²s
*Total Dominio Público		71.938,47 m²s	+ 522,74 m²s	72.461,21 m²s
Equipamiento Escolar Privado	(EP)	711,50 m²s	- 84,70 m²s	626,80 m²s
Residencial unifamiliar adosada	(RD)	8.277,98 m ² s	+ 3.369,50 m ² s	11.647,48 m ² s
	RD-4.....	0,00 m ² s	+ 2.371,00 m ² s	2.371,00 m ² s
	RD-5.....	0,00 m ² s	+ 998,50 m ² s	998,50 m ² s
Residencial uni-bifamiliar en parcela	(RU)	17.741,45 m ² s	- 3.807,54 m ² s	13.933,91 m ² s
	RU-7	609,58 m ² s	= m ² s	609,58 m ² s
	RU-8	623,33 m ² s	= m ² s	623,33 m ² s
	RU-9	623,33 m ² s	= m ² s	623,33 m ² s
	RU-12	883,28 m ² s	- 883,28 m ² s	0,00 m ² s
	RU-13	723,10 m ² s	- 723,10 m ² s	0,00 m ² s
	RU-14	623,33 m ² s	- 623,33 m ² s	0,00 m ² s
	RU-15	623,33 m ² s	- 623,33 m ² s	0,00 m ² s
	RU-16A	954,50 m ² s	- 954,50 m ² s	0,00 m ² s
	RU-16B.....	623,32 m ² s	= m ² s	623,32 m ² s
Dominio Privado Modificación		6.998,60 m²s	- 522,74 m²s	6.475,86 m²s
*Total Dominio Privado		47.445,89 m²s	- 522,74 m²s	46.923,15 m²s
SUPERFICIE TOTAL AMBITO*		119.385,36 m²s	.....	119.385,36 m²s

* La superficies totales incluyen el suelo que no ha sufrido modificación

4.4. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS

La edificabilidad residencial sobrerasante del conjunto de las parcelas edificables ahora redefinidas no se modifica, se distribuye diferentemente, motivado por el "trasvase" de edificabilidad que se produce entre las parcelas residenciales.

Asimismo, se incrementa en tres el número de viviendas posible, y se determina para ellas el régimen de libre. Al respecto, se justifica más adelante lo relativo al cumplimiento del estándar de reserva de vivienda protegida VPO.

	Vigente		Modificación	
	Ed.max.viv.comp. Sobrerasante	Ed.max.no.comp. Bajorasante	Ed.max.viv.comp. Sobrerasante	Ed.max.no.comp. Bajorasante
EP	600 m ² c (escolar)	s/plano alineaciones*	600 m ² c (escolar)	s/plano alineaciones*
RD-4	-----	-----	1.980 m ² c (13 viv)	1.410 m ² c (34 pzas)
RD-5	-----	-----	460 m ² c (3 viv)	570 m ² c (7 pzas)
RU-7	368 m ² c (2 viv)	291,00 m ² c (6 pzas)	--168 m ² c (1 viv)	291,00 m ² c (3 pzas)
RU-8	368 m ² c (2 viv)	373,00 m ² c (6 pzas)	--168 m ² c (1 viv)	373,00 m ² c (3 pzas)
RU-9	368 m ² c (2 viv)	291,00 m ² c (6 pzas)	--168 m ² c (1 viv)	291,00 m ² c (3 pzas)
RU-12	368 m ² c (2 viv)	291,00 m ² c (6 pzas)	-----	-----
RU-13	368 m ² c (2 viv)	373,00 m ² c (6 pzas)	-----	-----
RU-14	368 m ² c (2 viv)	373,00 m ² c (6 pzas)	-----	-----
RU-15	368 m ² c (2 viv)	291,00 m ² c (6 pzas)	-----	-----
RU-16A	368 m ² c (2 viv)	273,81m ² c (6 pzas)	-----	-----
RU-16B	368 m ² c (2 viv)	273,81m ² c (5 pzas)	RU-16 368 m ² c (2 viv)	337,81 m ² c (6 pzas)
Subtotal	3.312 m²c (18 viv)	2.932,62 m²c (53 pzas)	3.312 m²c (21 viv)	2.982,31 m²c (56 pzas)

* No sufre modificación

En resumen, se respeta el parámetro de la edificabilidad sobrerasante, pero no así el bajorasante. En todo caso, este incremento de edificabilidad física no supone incremento de la edificabilidad permitida por el planeamiento general ya que, conforme a los criterios de cómputo de aprovechamiento fijados en el mismo, el bajorasante no consume edificabilidad.

Asimismo, no supone incremento de edificabilidad ponderada por cuanto que el presente planeamiento pormenorizado no ha procedido a la revisión de los coeficientes de ponderación y, en puridad, al respetarse los coeficientes que recientemente han servido de base para el reparto de derechos en el Proyecto de Reparcelación, resulta que la edificabilidad ponderada ahora ordenada es menor que la ya repartida:

	Vigente		Modificación	
	Coef. pond	Ed. Urban. Ed. ponderada	Ed. Urban. Ed. ponderada	
Uso Escolar Privado	1,000	600 m ² c 600 m ² utc	600 m ² c 600 m ² utc	
Uso unif. adosada (RD-4)	3,218	-----	.....1.980 m ² c	6.381,64 m ² utc
Uso unif. adosada (RD-5)	*Realojo	-----	.....368 m ² c	-----
.....	3,218	-----	92 m ² c	296,05 m ² utc
Uso uni/bifamiliar (RU-8)	3,546	..... 368 m ² c 1.304,92 m ² utc	-- -168m ² c--	595,72 m ² tc-
Uso uni/bifamiliar (RU-7 y 9)	3,453	..... 736 m ² c 2.541,41 m ² utc	-- -336m ² c--	--1160,20 m ² tc-
Uso uni/bifamiliar (RU-12 y 15)	3,453	..... 736 m ² c 2.541,41 m ² utc	-----	-----
Uso uni/bifamiliar (RU-13 y 14)	3,546	..... 736 m ² c 2.609,85 m ² utc	-----	-----
Uso uni/bifamiliar (RU-16A)	*Realojo	.. 368 m ² c	-----	-----
Uso uni/bifamiliar (RU-16B)	**Realojo	.. 368 m ² c	-----	..... 368 m ² c
.....	Total edificabilidad ponderada		9.597,59 m²utc	> 9.033,61 m²utc

- La parcela RU-16A pasa a denominarse RD-5. El incremento de su edificabilidad se pondera por no estar destinado a realojo.
- La parcela RU-16B pasa a denominarse RU-16.

4.5. RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El sector tiene la clasificación de suelo urbanizable sectorizado en ejecución, y la Modificación del Plan Parcial incluye todas las determinaciones pormenorizadas necesarias para el fin que persigue, recogiendo las determinaciones establecidas sobre los estándares de vivienda protegida y justificando el cumplimiento de los requeridos para los espacios libres y equipamientos.

Para su posterior desarrollo será necesaria la correspondiente la tramitación de la Modificación de los vigentes Programa de Actuación de Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Por lo que se refiere a los derechos de realojo reconocidos en las Parcelas RU-16A (ahora RD-5) y 16B (ahora RU-16), deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la LVSU, según lo establecido en el artículo 154. 1 f) de la citada ley.

5. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Con relación a las determinaciones y contenido de la presente *Modificación de Plan Parcial*, señalar que éste se formula al objeto de redefinir pormenorizadamente una serie de parcelas privadas del *ámbito* "6.2.01 Oñaurre" mediante un planeamiento de rango normativo adecuado y de acuerdo con la regulación establecida por el planeamiento general vigente. Así, ahora se establece una nueva calificación pormenorizada, se ordena la misma edificabilidad permitida pero de modo diferente, se incrementa en 3 el número de viviendas y, en consecuencia, se fijan unas nuevas condiciones de edificación, uso y dominio para el suelo de las parcelas afectadas, si bien no difieren demasiado de las que establecía el Plan Parcial.

5.1. ESPACIOS LIBRES

Como no se produce incremento en la edificabilidad urbanística residencial, no es preceptivo contemplar espacios libres adicionales. La *Ley del Suelo 2/2006* determina que la previsión de los estándares de los espacios libres será en función de la edificabilidad urbanística residencial y no de la densidad residencial.

No obstante lo anterior, por motivos de los cambios introducidos en la ordenación propuesta se incrementa la superficie de Espacios Libres Jardines (LJ) en 84,7 m²s.

5.2. ESTANDARES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Aunque se incrementa en tres el número de viviendas posible, todas en régimen libre, esto no supone una reducción del estándar de vivienda de protección pública que se fijó en el planeamiento general (> 65 %).

Así, recordemos que en el acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, para la aprobación de la Modificación nº 8 de Plan General que da cobertura al Plan Parcial que ahora se modifica puntualmente, se fijó el porcentaje de "al menos el 65% de las nuevas viviendas previstas" a cumplir en el planeamiento pormenorizado (en relación con el cumplimiento de la reserva de viviendas de protección oficial establecido en la Ley 17/1994).

Determinación que el Programa de Actuación Urbanística (PAU) respetó, al remitir el establecimiento del porcentaje a la ordenación pormenorizada. El PAU fijó la edificabilidad y el nº total de viviendas (entonces, determinación de rango estructural):

- Superficie Construida Total 49.858,00 m²c
- Número Total de Viviendas* 433 viviendas
(4 existentes*)

El Plan Parcial consolidó tres edificaciones de las existentes en el sector (con 5 viviendas*) y definió las parcelas y edificabilidad consumida para las ejecución de las restantes 428 viviendas nuevas (300 de VPO y 128 de venta libre) de tal forma que resultó un porcentaje ligeramente superior al 65 % fijado en el planeamiento general: 70,25 % (300/428).

Ahora, se incrementa en 3 el nº de viviendas nuevas como una consecuencia derivada de las diferencias en la ordenación pormenorizada, por lo que la variación que automáticamente se produce en el porcentaje del estándar de VPO, debe considerarse un ajuste de ordenación pormenorizada y no entenderse como modificación estructural.

La presente Modificación ajusta el porcentaje a 69,60 % (300/431), superior al 65 % fijado en el planeamiento general, por lo que es posible desde este planeamiento pormenorizado incrementar en 3 el nº de viviendas y no destinar ninguna a VPO.

5.3. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Al amparo de la Disposición Transitoria Quinta de la *LVSU*, se exige a la *Modificación* de cumplir los estándares de alojamientos dotacionales, ya que sólo es exigible a *todas las modificaciones y revisiones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial con posterioridad a la entrada en vigor de la ley y que a esa fecha no cuenten con aprobación inicial*. No es aplicable porque aquí el planeamiento desarrolla una ordenación pormenorizada, no una estructural y porque, a su vez, no se produce incremento de edificabilidad.

5.4. RED DE SISTEMAS LOCALES

Recordar que ya el vigente Plan Parcial fue obligado al cumplimiento de los estándares, y lo hizo cumpliéndolos en base a la superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, superficie de techo que no se modifica en el presente documento, por lo que no procede ninguna modificación en dichas reservas, excepto en el parámetro del "arbolado" cuyo cumplimiento deriva del nº de viviendas, tal y como se informa más adelante.

Y, aparte de lo anterior, recordar igualmente lo ya apuntado en otras partes de este informe, que a resultas de la ordenación propuesta se incrementa la superficie de Espacios Libres Jardines (LJ) en 84,7 m²s. establecidos otra porque los módulos de reserva se no se produce

Vegetación: plantación de árboles:

Incrementado en tres el nº de viviendas, se debe incrementar en 3 el nº de árboles a plantar.

Arboles 433 uds. > 1/ viv. - 433 viv-

6. ADECUACIÓN A OTRAS NORMATIVAS SECTORIALES

Las determinaciones del presente documento están afectadas por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián, competencia de AENA y por la franja de afección del trazado de la autopista AP-8 Bilbao – Behobia, competencia de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A este respecto y como ya se indica en el apartado 2.2.4 del vigente Plan Parcial, se realizó un estudio de las afecciones de la Urbanización del área de Oñaurre a las servidumbres físicas del aeropuerto de San Sebastián, expediente que recibió informe favorable realizado en fecha de 13 de enero de 2006 y con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Irun de 25 de enero de 2006, que se adjunta en un anexo.

No se modifican las cotas de implantación de las edificaciones respecto de las establecidas en el Plan Parcial y en el estudio antes mencionado, concretamente la rasante +69 para la parcela RU-16 (antes +70), la rasante +68 para la parcela RD-5 (antes +69) , la rasante +66 para la parcela RD-4 (antes entre la +65 y +66), la rasante +59 para la parcela RD-7 y RD-8, y la rasante 58 para la parcela RD-9.

Se incluye en las ordenanzas un artículo específico referido a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián y un anejo referido a las determinaciones normativas derivadas de las servidumbres aéreas.

Respecto a las servidumbres provocadas por la Autopista A-8 no han variado las condiciones de ordenación (alineaciones de edificación, alineaciones de viario, y ordenación de las parcelas privadas) establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente, documento que cuenta con informe favorable del departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, remitiéndonos por tanto al informe favorable recibido en el Ayuntamiento con fecha de registro de entrada de 1 de agosto de 2006.

Donostia – San Sebastián, septiembre de 2010
ESTUDIO URGARI S.L.P.



Fdo: Jose Javier Uranga Uranga
Arquitecto



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma
Arquitecto

ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO "I"

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

ÍNDICE:

Pág.:

1. Cuadro de Características generales.....	3
2. Cuadro de Zonificación Pormenorizada	4
3. Cuadro de Aprovechamientos asignados a las parcelas de usos lucrativos.....	6

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

	<u>PLAN PARCIAL</u>	<u>PROPUESTA MODI. P.P.</u>
SUPERFICIE DEL AMBITO "6.2.01 OÑAURRE"	119.385,36m ²	119.385,36m²
APROVECHAMIENTO ORDENADO		
Total AMBITO "6.2.01 OÑAURRE"	49.858 m ² (t)	49.858 m²(t)
CONDICIONES DE USO		
"Uso residencial":		
- Aprovechamiento de "uso vivienda"	47.863 m ² (t)	47.863 m²(t)
- Aprovechamiento de uso garajes y trasteros:	No computable	No computable
- Aprovechamiento de "uso terciario"	433 m ² (t)	433 m²(t)
- Aprovechamiento de "uso equipamiento privado"	1.562 m ² (t)	1.562 m²(t)
- Total Aprovechamiento:	49.858 m ² (t)	49.858m²(t)
- Total N° de viviendas:	433 viv.	436 viv .
o Residencial Colectiva en Parcela en régimen de protección oficial	300 viv.	300 viv.
o Residencial Colectiva en Parcela Promoción libre	48 viv.	48 viv.
o Residencial Unifamiliar Adosada Promoción libre	35 viv.	51 viv.
o Residencial Unifamiliar en Parcela Promoción libre	44 viv.	31 viv.
o Residencial Unifamiliar en Parcela Viviendas existentes	6 viv.	6 viv.

2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

- USO PORMENORIZADO DEL SUELO EN EL SECTOR OINAURRE.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	PLAN PARCIAL	PROPUESTA
	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2
<u>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</u>		
EP. Equipamiento Escolar Privado	711,50	626,80
<u>ESPACIOS LIBRES</u>		
LJ. Jardines Urbanos	22.160,32	22.245,02
<u>PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</u>		
RD. Residencial Unifamiliar Adosada	8.277,98	11.647,48
RU. Residencial Unifamiliar en Parcela	17.741,45	13.933,91
<u>SISTEMAS DE COMUNICACIONES</u>		
VL. Viario Urbano Local	17.073,37	17.511,41

3. APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS A MODIFICAR

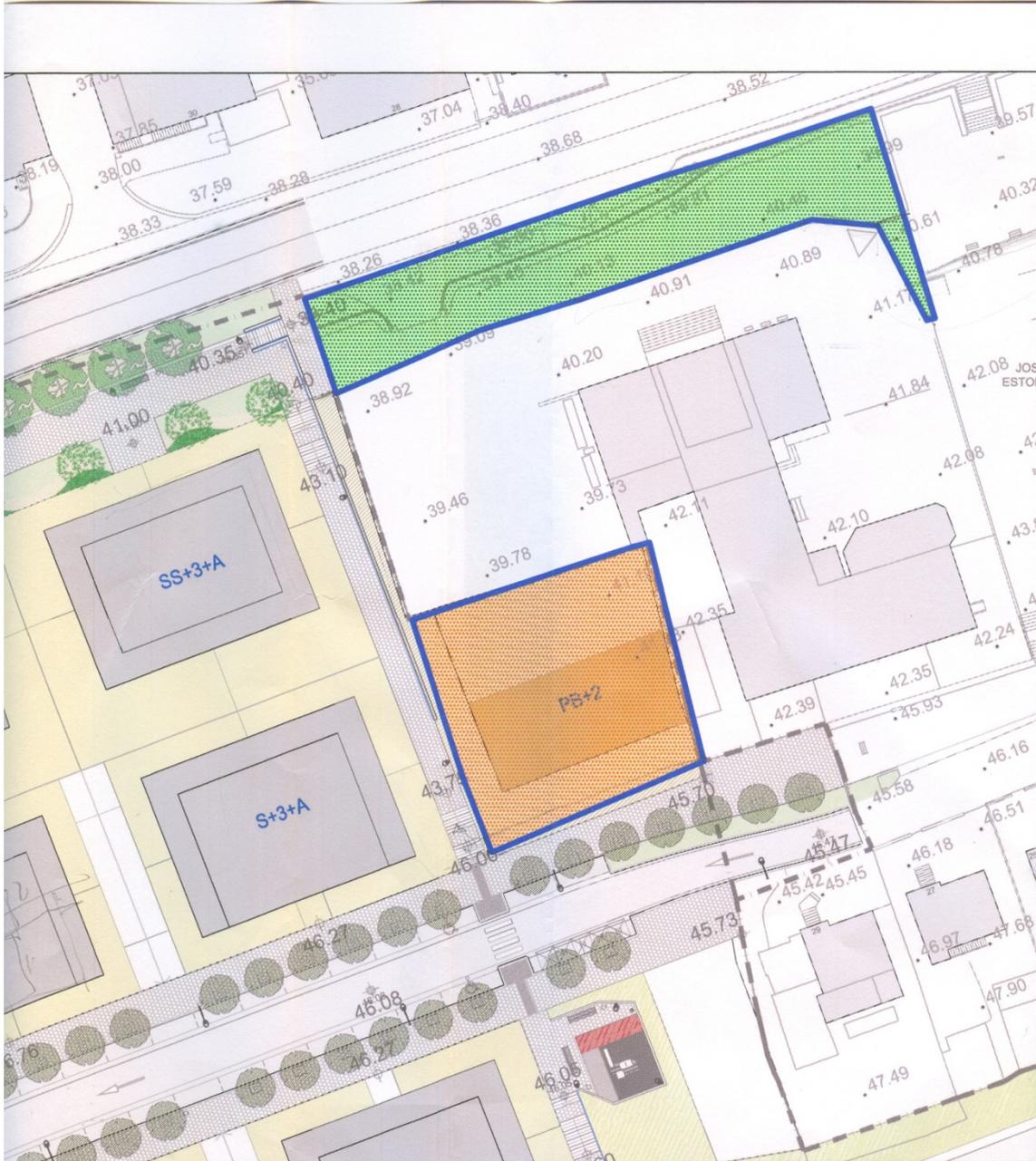
PLAN PARCIAL

	PARCELA		SUP. CONST. COMPUTABLE m2(t)				SUP. CONST. NO COMPUTABLE m(t)	
	m2(planta)	Nº VIV.	VIVIENDA	EQUIPA.	TERCIARIO	TOTAL	Nº GARAJE	GARAJE Y ANEJOS
RESIDENCIAL								
RU-7	609,58	2	368,00			368,00	6	291,55
RU-8	623,33	2	368,00			368,00	6	373,00
RU-9	623,33	2	368,00			368,00	6	291,55
RU-12	883,28	2	368,00			368,00	6	291,50
RU-13	723,10	2	368,00			368,00	6	373,00
RU-14	623,33	2	368,00			368,00	6	373,00
RU-15	623,33	2	368,00			368,00	6	291,50
RU-16A	954,50	2	368,00			368,00	6	237,81
RU-16B	623,32	2	368,00			368,00	6	237,81
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS								
EP	711,50			600,00				

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

	PARCELA		SUP. CONST. COMPUTABLE m2(t)				SUP. CONST. NO COMPUTABLE m(t)	
	m2(planta)	Nº VIV.	VIVIENDA	EQUIPA.	TERCIARIO	TOTAL	Nº GARAJE	GARAJE Y ANEJOS
RESIDENCIAL								
RU-7	609,58	1	168,00			368,00	3	291,55
RU-8	623,33	1	168,00			368,00	3	373,00
RU-9	623,33	1	168,00			368,00	3	291,55
RD-4	2.371,00	13	1.980,00			1.980,00	34	1.410,00
RD-5	998,50	3	460,00			460,00	7	570,00
RU-16	623,33	2	368,00			368,00	6	337,81
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS								
EP	623,80			600,00				

ANEJO "II"
PERMUTA DE PARCELAS



-  PARCELA-VIARIO AMBITO 6.2.02 (OINA)
SUPERFICIE: 626,80 m2.
-  PARCELA-E AMBITO 6.2.01 (OINAURRE)
SUPERFICIE: 626,80 m2.

PERMUTA DE PARCELAS ENTRE OINAURRE Y OINA
AMBITOS 6.2.01 Y 6.2.02

ESCALA 1/500

ABRIL-2010

ANEJO "III"

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS



MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARIA GENERAL DE
TRANSPORTES

DIRECCION GENERAL DE
AVIACION CIVIL



O F I C I O

Nº/REF:

N/REF: 47/ 43.916

FECHA: 13 de enero de 2006

ASUNTO: REMISIÓN DE INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE SOBRE EL EXPEDIENTE DE
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE IRÚN (GUIPÚZCOA) EN EL ÁMBITO DE OINAURRE

DESTINATARIO :Ilmo. Sr. Alcalde – Presidente del Ayuntamiento de Irún (Guipúzcoa)
Ayuntamiento de Irún
San Juan Harria Plaza, 1
20300 – Irún (Guipúzcoa)
Tlf.: 943 64 92 00
Fax:95 5797187

Se ha recibido escrito de la Dirección General de Aena en respuesta a la petición efectuada por este Centro Directivo para que dicha Entidad Pública Empresarial informe el "Estudio de las afecciones de la Urbanización del Área de Oinaurre (Irún) a las Servidumbres Físicas del Aeropuerto de San Sebastián" remitido por el Ayuntamiento de Irún (Guipúzcoa).

Esta Dirección General el 30 de octubre de 2004 y posteriormente el 29 de octubre de 2004 informaba desfavorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Irún en el ámbito de Oinaurre, dado "que la totalidad del sector se encontraba dentro de la Superficie Horizontal Interna del Aeropuerto de San Sebastián, vulnerando el propio terreno en gran parte del ámbito la cota de dicha superficie", indicándose que "sólo se permitirá la construcción de edificios u objetos fijos nuevos o modificaciones de los existentes que vulneren las Servidumbres Aeronáuticas, cuando, a juicio de este Centro Directivo, se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003".

Pasa a Urbanismo y Medio Ambiente
Hingirza eta Ingurumenerako
La Secretaría/ Idazkaria
VISADO

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67. 5º
28071 MADRID
TEL: 91 5977509
FAX: 91 5978514



Por tanto, el objeto del referido Estudio Aeronáutico es acreditar que las actuaciones previstas en el planeamiento urbanístico no comprometen la seguridad ni queda afectada, de modo significativo, la regularidad de las operaciones, tanto actuales como futuras, de las aeronaves, a fin de que este Centro Directivo pueda autorizar las edificaciones de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1541/2003.

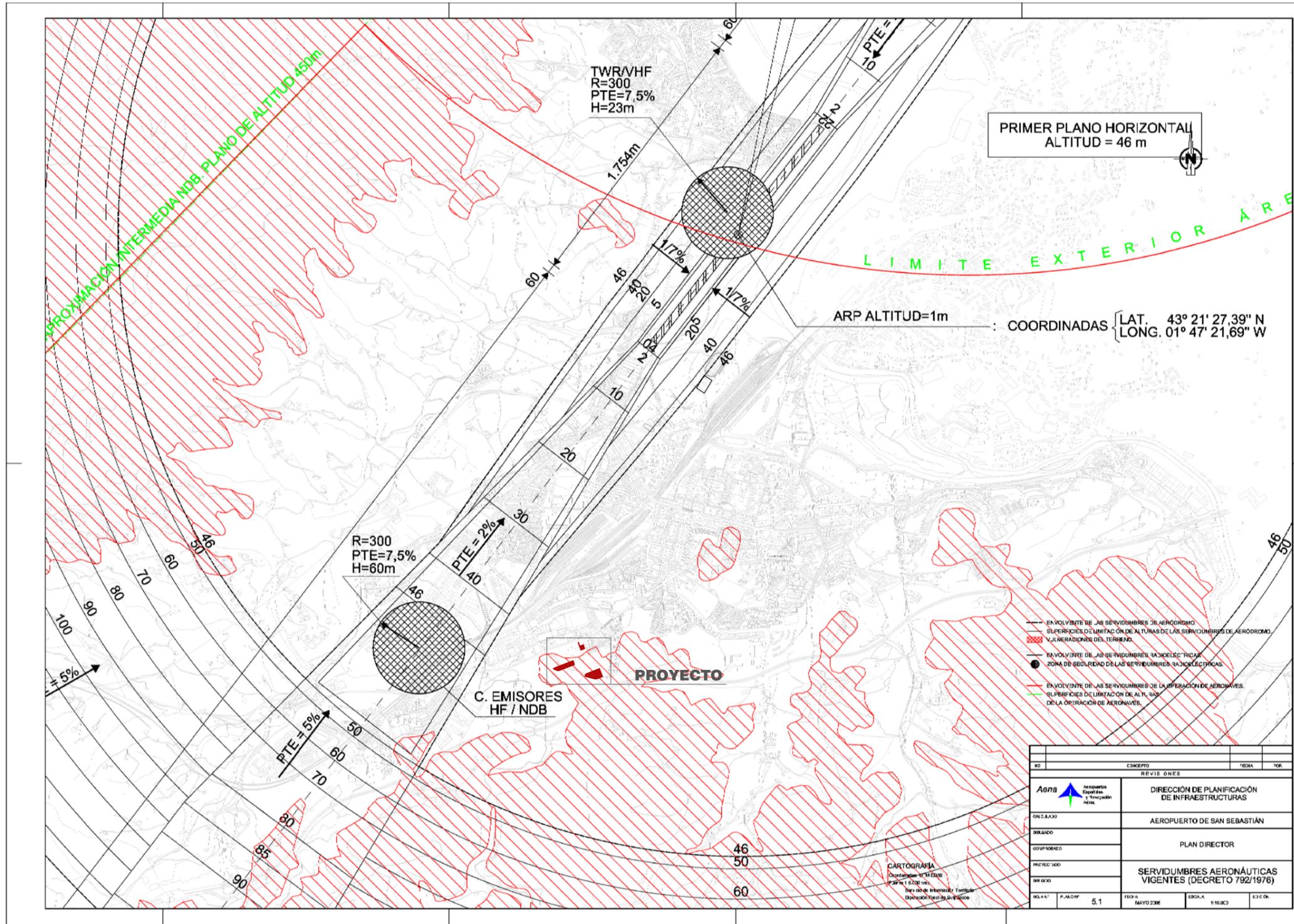
Tras remitir el referido Estudio Aeronáutico a Aena para que emitiese informe de acuerdo con las competencias que le corresponden en virtud del artículo 18 de su Estatuto, dicha Entidad Pública Empresarial ha concluido que: ***"la construcción de las edificaciones previstas para la urbanización proyectada en el área de Oinaurre (Irún), en base a los resultados obtenidos en el Estudio de Incidencia Operacional, no modificaría la situación actual en el sentido que no se comprometerían la seguridad ni quedaría afectada, de modo significativo, la regularidad de las operaciones de aeronaves, de modo análogo a como concluye el "Estudio de las afecciones de la Urbanización del Área de Oinaurre (Irún) a las Servidumbres Físicas del Aeropuerto de San Sebastián", realizado por SENER"***.

Por tanto, al acreditar la Entidad Pública Empresarial Aena el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303 de 19 de diciembre), por el que se modifica el Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos, esta Dirección General resuelve informar favorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Irún (Guipúzcoa) en el ámbito de Oinaurre, a los efectos previstos en el Real Decreto 2591/1998.

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL



Manuel Bautista Pérez



- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO.
- SUPERFICIES DE LIMITACION DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO.
- VULNERACIONES DEL TERRENO.
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES SAJCELECTRICAS.
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS SERVIDUMBRES SAJCELECTRICAS.
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACION DE AERONAVES.
- SUPERFICIES DE LIMITACION DE ALTURAS DE LA OPERACION DE AERONAVES.

NO	CONCEPTO	FECHA	TOR
REVISIONES			
Aena			
DIRECCION DE PLANIFICACION DE INFRAESTRUCTURAS			
AEROPUERTO DE SAN SEBASTIAN			
PLAN DIRECTOR			
SERVIDUMBRES AERONAUTICAS VIGENTES (DECRETO 792/1976)			
ESCALA	5.1	FIGURA	1-10 (C)



estudio urgari
ARQUITECTURA · URBANISMO · INGENIERIA
ARHITEKTURA · HIRIGINTZA · INJENERUTZA

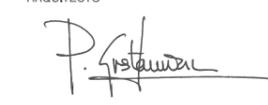
PROYECTO **IRUNGO "6.2.01 OÑAURRE" ALDEKO PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA**
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL AMBITO "6.2.01 OÑAURRE" DE IRUN

IRUN

JOSE JAVIER URANGA URANGA
ARQUITECTO



PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
ARQUITECTO



PROMOTOR ERAGILEA **Cooperativa Oñaurre**

EGITASMOA

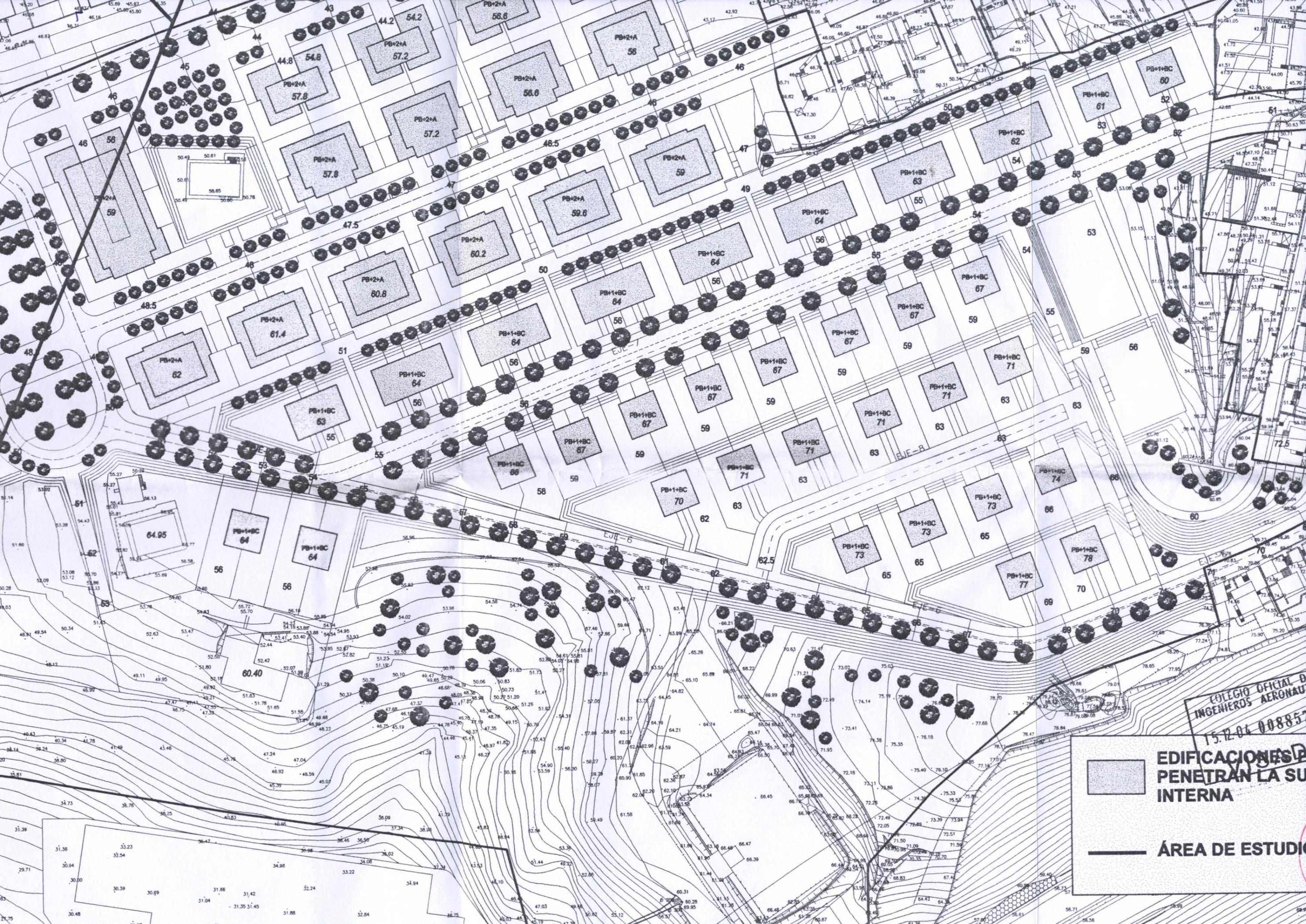
ERANSKINA AERONAUTIKA ZORTASUNA

ANEJO SERVIDUMBRE AERONAUTICA

REVISION NR BERRIKUSTE ZBK. **SIN ESCALA**

ESCALA NEURRIA

FECHA DATA **SEPTIEMBRE 2010 IRAILA**



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AERONAUTAS

15.12.04 00885

EDIFICACIONES PENETRAN LA SUPERFICIE INTERNA

ÁREA DE ESTUDIO



DOCUMENTO "C. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS RD, RU Y EP"

0. Previo

Las ordenanzas del Plan Parcial resultan plenamente vigentes en su totalidad excepto los artículos 18 y 19 que resultan objeto de modificación únicamente referidos a las parcelas RD-, RD-4, RD-5 y RU-16. Se ven complementados por tanto por los artículos 1, 2 y 3 del presente documento. Asimismo se introduce un artículo nuevo, artículo 4 referido expresa y únicamente al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

Artículo 1.- Parcelas RD.- Residencial Unifamiliar Adosada

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

RD.- Residencial Unifamiliar Adosada

2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

La superficie total de las parcelas definidas con esta calificación es la siguiente:

- RD11.647,48 m²s

La superficie establecida para cada una de las parcelas modificadas con esta calificación pormenorizada es la siguiente:

- RD-4 2.371,00 m²s

- RD-5998,50 m²s

3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza.

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para la totalidad de las parcelas definidas con esta calificación pormenorizada es la siguiente:

- RD8.880,00 m²(t)

La edificabilidad física sobre rasante computable y definida para cada una de las parcelas edificables es la siguiente:

- RD-4 1.980,00 m²(t)

- RD-5 460,00 m²(t)

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

La edificabilidad física bajo rasante destinada a uso de garaje y auxiliares de las viviendas no es computable y es resultado de la medición de las superficies de ocupación máximas definidas.

- RD-4 1.410,00 m²(t)

- RD-5 570,00 m²(t)

- Agrupación de viviendas:

Se permiten edificaciones con agrupaciones de más de cuatro viviendas.

- Alineaciones:

En el plano P.3.7 se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones. En el plano P.3.8 se definen las alineaciones máximas bajo rasante, las cuales se han realizado con un criterio de ocupación de la alineación máxima definida sobre rasante.

- Rasantes:

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

No se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de los elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas residenciales.

-Perfiles y Alturas:

El perfil autorizado para las edificaciones desde la rasante establecida es de Planta Baja, 1 planta y Planta Bajocubierta. Se establece una altura máxima de la edificación de 7,20 metros medidos desde la rasante del terreno hasta de la intersección teórica de la superficie de fachada con la cara superior del forjado o tablero de cubierta. Bajo este perfil se permite la disposición de una planta semisótano destinada a garaje y usos auxiliares en la parcela RD-4, con fachada hacia el vial y una planta de sótano para las parcela RD-5.

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada. Caso de utilizarse cubierta inclinada, ésta tendrá una inclinación máxima del 40%.

- Vuelos:

Se autorizan vuelos de hasta 2,20 metros en todas las alineaciones, con un máximo de retiro de la parcela de 2 metros.

- Cierres de Parcela:

Se define una altura máxima de 1,00 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, pudiendo combinarse con tramos ligeros hasta una altura máxima total de 2,00 metros. Los tramos ciegos se construirán acabados con muro de piedra, no admitiéndose terminaciones de baja calidad y prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloques de hormigón visto.

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones Generales:

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas RD se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

- Régimen de Promoción:

Todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RD son de promoción libre. En la parcela RD-5 se realizarán dos de los realojos previstos en el Proyecto de Reparcelación de Oñaurre por lo que a efectos de estándares tienen la consideración de vivienda protegida.

- Edificabilidad urbanística:

Para todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RD la edificabilidad urbanística coincide con la edificabilidad física sobre rasante ya definida.

- Número de Viviendas Máximo:

- RD-4	13 viviendas
- RD-5	3 viviendas
Total viviendas en parcelas RD	51 viviendas

- Plazas de Garaje:

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de lo establecido en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

- RD-4	34 plazas
- RD-5	7 plazas
Total plazas de garaje en parcelas RD	118 plazas

Servidumbres

La parcela RD5 está gravada con una servidumbre de paso en planta bajo rasante para vehículos a favor de la parcela RU16.

Artículo 2.- Parcelas RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela

2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

La superficie total de las parcelas definidas con esta calificación es la siguiente:

- RU.....13.992,53 m²s

Aunque la presente Modificación de Plan Parcial se circunscribe al Sector Oinaurre, se incluye en esta superficie los 58,62 m²s de suelo exterior al sector (porción del área urbana adscrita Beltz). La superficie calificada y sita en el Sector Oinaurre es 13.933,91 m²s.

La superficie establecida para cada una de las parcelas modificadas con esta calificación pormenorizada es la siguiente:

--RU-7609,58 m²s

--RU-8623,33 m²s

--RU-9623,33 m²s

--RU-16623,33 m²s

3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza.

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para la totalidad de las parcelas es la siguiente:

- RU..... 6.658,00 m²(t)

La edificabilidad física sobre rasante computable y definida para cada una de las parcelas edificables es la siguiente:

- RU-7 168,00 m²(t)

- RU-8 168,00 m²(t)

- RU-9 168,00 m²(t)

- RU-16 368,00 m²(t)

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

La edificabilidad física bajo rasante destinada a uso de garaje y auxiliares de las viviendas no es computable y es resultado de la medición de las superficies de ocupación máximas definidas.

- RU-7 291,50 m²(t)

- RU-8 373,00 m²(t)

- RU-9 291,50 m²(t)

- RU-16 337,81 m²(t)

- Alineaciones:

En el plano P.3.7 se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones.
En el plano P.3.8 se definen las alineaciones máximas bajo rasante, las cuales se han realizado con un criterio de ocupación de la alineación máxima definida sobre rasante.

- Rasantes:

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

No se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de los elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas residenciales.

-Perfiles y alturas:

El perfil autorizado será el formado por una planta de sótano bajo rasante, una planta baja, una planta primera y una planta bajo cubierta.

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada. Caso de utilizarse cubierta inclinada, ésta tendrá una inclinación máxima del 40%.

- Vuelos:

Se permiten los vuelos de hasta 2,20 metros sobre las alineaciones máximas definidas exclusivamente en las edificaciones con fachada al viario intermedio y al viario público de servicio y localizadas en el frente sur de estas calles.

Los vuelos en estos frentes podrán ocupar el 100% de la fachada, pudiendo ser abiertos o cerrados.

En los laterales hasta un máximo de retiro de 2 metros del lindero.

- Cierres de Parcela:

Se define una altura máxima de 1,00 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, pudiendo combinarse con tramos ligeros hasta una altura máxima total de 2,00 metros. Los tramos ciegos se construirán acabados con muro de piedra, no admitiéndose terminaciones de baja calidad y prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloques de hormigón visto.

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones Generales:

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas RU se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

- Régimen de Promoción:

Todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RU son de promoción libre, si bien, concretamente la RU-16 está destinada a realojos.

- Edificabilidad urbanística:

Para todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RU la edificabilidad urbanística coincide con la edificabilidad física sobre rasante ya definida.

- Número de Viviendas Máximo:

- RU-7 1 viviendas
- RU-8 1 viviendas
- RU-9 1 viviendas
- RU-16 2 viviendas

Total viviendas RU..... 37 viviendas

- Plazas de Garaje:

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de lo establecido en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

- RU-7 3 plazas
- RU-8 3 plazas
- RU-9 3 plazas
- RU-16 6 plazas

Total plazas de garaje RU 111 viviendas

Servidumbres

La parcela RU16 tiene a su favor una servidumbre de paso en planta bajo rasante para vehículos a través de la parcela RD5.

Artículo 3.- Parcela E.- Equipamientos y Servicios

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

EP.- Equipamiento Escolar Privado

2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

La superficie total de las parcelas definidas con esta calificación es la siguiente:

- Parcelas E.....11.219,30 m²s

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con la calificación de equipamiento no varía excepto la parcela EP:

- EP 626,80 m²s

3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas. La parcela ED, destinada a Equipamiento Deportivo Público se considera no edificable

- Edificabilidad Física:

- EP 600,00 m²(t)

Se permite la ocupación con una planta bajo rasante de la superficie delimitada por las alineaciones máximas definidas sobre rasante.

- Alineaciones:

En el plano *3.7 Ocupación Sobre Rasante y Usos*, se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones.

- Rasantes:

Las rasantes de urbanización de las parcelas destinadas a equipamiento se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

No se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de los elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas residenciales.

- Perfiles:

Con carácter general el perfil de las edificaciones a localizar en las parcelas destinadas a equipamiento es de planta baja y dos plantas altas y planta bajocubierta.

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada.

- Vuelos:

No se autorizan fuera de las alineaciones máximas definidas.

- Cierres de Parcela:

Se define una altura máxima de 1,00 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, pudiendo combinarse con tramos ligeros hasta una altura máxima total de 2,00 metros. Los tramos ciegos se construirán acabados con muro de piedra, no admitiéndose terminaciones de baja calidad y prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloques de hormigón visto.

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones Generales:

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas de equipamiento comunitario se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

- Régimen de Uso:

Para cada una de las parcelas de equipamiento comunitario se establece como uso característico la modalidad del equipamiento definido. Podrán implantarse en cada parcela destinada a equipamiento otras modalidades diferentes si se comprobara el suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas y además lo justificaran motivos suficientes de utilidad pública o interés social.

Como usos autorizados y prohibidos se consideran los ya definidos por el Plan General vigente para cada una de las calificaciones pormenorizadas definidas, pudiendo considerarse además la autorización de usos terciarios que pudieran ser compatibles y complementarios del uso característico, así como la disposición del uso de garaje, aunque exclusivamente como uso auxiliar del uso característico.

- Dominio:

- EP -Equipamiento EscolarPrivado

- Plazas de Garaje:

La dotación mínima de aparcamientos a localizar en el interior de las parcelas calificadas como equipamientos privados (EP-Equipamiento Escolar Privado) es resultado de lo establecido en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

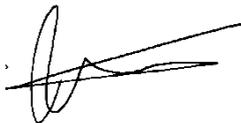
Por lo tanto, el número de plazas previsto para las parcelas edificables destinadas a equipamientos tanto públicos como privados es el siguiente:

- EP -Equipamiento Escolar Privado 8 plazas

Artículo 4.- Servidumbres aeronáuticas legales del aeropuerto de San Sebastián

1. Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastian que están representadas en el plano Estudio de las Afecciones de la Urbanización del área de Oñaurre (Irún) a las Servidumbres físicas del Aeropuerto de San Sebastian realizado por SENER
2. La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el Área Oñaurre requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976".
3. Las construcciones que se realicen en el Área Oñaurre no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastian. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones luminicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

Donostia – San Sebastian, Septiembre de 2010
ESTUDIO URGARI S.L.P.



Fdo: Jose Javier Uranga Uranga
Dr. Arquitecto



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma
Arquitecto