

NOVIEMBRE 2010

MODIFICACION PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA del 6.1.06: CURTIDORES 15.

FINCA "MARCOS ENEA", CALLE CURTIDORES N° 15, BARRIO DE LAPITZE.

DOCUMENTO A – MEMORIA DE ORDENACION

1 INTRODUCCIÓN

1.1 CONCEPTOS PRELIMINARES

1.1.1 Antecedentes. Conveniencia y Justificación

El 29 de abril de 2009 fue aprobado definitivamente el *Plan Especial de Ordenación Urbana de 6.1.06: Curtidores 15*, afectando a la misma área de actuación que la que es objeto la presente Modificación de Plan Especial.

Los objetivos urbanísticos que entonces se fijaron como determinantes para la zonificación pormenorizada traían como primera causa la necesidad de considerar para la parcela Marcos-Enea (sita en c/Curtidores 15 y calificada por el *Plan General* como RP) la calificación RB, al entender que urbanísticamente tiene las mismas características que el resto de las edificaciones del entorno del barrio Lapice en el que se ubica.

Partiendo de tal premisa, se pasaron a analizar las condiciones de edificación de la citada parcela residencial, de tal forma que el *Plan Especial* determinó como necesario el derribo de la actual edificación, entendiendo que la reedificación era obligada para alinear la fachada que da a la c/Arturo Campión con la edificación residencial colindante, a diferencia de la casa actual que se coloca a una cota superior a la de la acera pública y con unas alineaciones no paralelas a dicho viario.

Asimismo, esa ordenación permitía liberar al sur de la finca el terreno calificado por el *Plan General* como jardín público. Esta cesión para jardín público permitía dar una nueva dimensión pública al callejón que une Arturo Campión con la Avda. Elizatxo.

El *Plan Especial* fue promovido por una constructora quienes, en su momento, iniciaron contactos con los propietarios de Marcos Enea con el objeto de ser ellos los responsables del derribo y nueva edificación residencial. Sin embargo, el acuerdo entonces iniciado con los residentes de Marcos-Enea no ha culminado en ningún compromiso concreto, de tal forma que es imposible acometer la reedificación que se propuso desde el *Plan Especial*, sin que haya expectativas reales de que se reactive, dada la actual coyuntura de crisis financiera-inmobiliaria.

En todo caso, la imposibilidad cierta de reedificar Marcos-Enea con las condiciones de edificación fijadas en el *PEOU* ha dejado a los residentes de las actuales viviendas en una situación de indefensión. Y esto es porque, a resultas del *Plan Especial*, el edificio ha quedado fuera de ordenación y ahora se ven imposibilitados a acometer las obras de reforma que necesita la edificación. Hay que recordar que se encuentra en un relativo estado de deterioro.

De esta manera, se considera conveniente atender la petición de los propietarios de Marcos-Enea, en el sentido de consolidar la edificación y, para ello, modificar las condiciones de zonificación y edificación de la parcela residencial RB en la que se asienta, respetando el resto de las determinaciones del vigente *Plan Especial* en los mismos términos con los que se aprobó.

Asimismo, se considera justificada urbanísticamente la consolidación del citado edificio, por cuanto que, aunque no esté alineado con la edificación colindante, el tejido urbano en el que se inserta está constituido por edificaciones aisladas que no oportan una imagen homogénea al frente de calle, de tal forma que la continuidad visual de la calle, en este caso, no sólo tiene relación directa con la fachada.

1.1.2 Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.....

El objeto de la *Modificación de Plan Especial* es cambiar las determinaciones urbanísticas relativas a la zonificación y condiciones de edificación de la edificación Marcos-Enea con el objetivo de consolidar en su estado actual dicho edificio residencial.

Así, el presente documento propone:

- 1.- **Redefinir la calificación pormenorizada de la parcela residencial RB**, al objeto para que sea coincidente la parcela calificada RB con el solar actual de la Markos-Enea.
- 2.- **Modificar la calificación pormenorizada del terreno sobrante de Markos-Enea**, pasando de RK a RL.
- 3.- **Mantener la calificación pormenorizada LJ en su superficie y forma**. Asimismo, mantener la obligación de la cesión al Ayuntamiento de esa superficie de Espacios Libres Jardines.

Estos factores de la futura ordenación, son desarrollados en la documentación gráfica y demás documentos que integran el presente Plan.

Cabe decir que se han iniciado los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente, habiéndose acordado por el pleno del ayuntamiento a 31 de Marzo de 2010 lo siguiente:

1º- Informar las sugerencias formuladas durante el trámite de exposición pública del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

2ª- Aprobar los Criterios y Objetivos Generales que servirán de base para la redacción del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun".

Siendo las determinaciones que en dicho documento se recogen, del todo compatibles con lo que el presente documento establece.

1.1.3 Área de Intervención de la Ordenación

Se corresponde con la superficie de la finca "Marcos Enea" en la calle Curtidores nº 15, y es coincidente con el área 6.1.06: Curtidores 15, tal y como fue delimitada en el *Plan Especial* que modifica este documento.

La superficie del área afectada es de 467,54 m²s, todo ello propiedad privada, de los copropietarios de la citada edificación Curtidores n° 15, Marcos Enea. En la misma se enclava una edificación residencial y unos anejos. Cuenta con urbanización perimetral.

1.1.4 Autores del Proyecto

El equipo redactor del Proyecto son los arquitectos D. Xabier Uranga Royo, con n° de colegiado 419.257, y Dña. Nazaret Canónico Martín, con n° de colegiado 414.379.

2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL

2.1.1 Situación

El área de intervención objeto del presente documento se corresponde con la finca Marcos-Enea, sita en la c/ Curtidores 15, en el barrio Lapice y colindante con la parte trasera del equipamiento escolar de La Salle.

Tiene forma de polígono irregular, podría compararse a un pentágono, de tal forma que tres de sus caras colindan con suelo público, en el punto de encuentro entre la c/ Arturo Campion (norte de la parcela) y la c/ Curtidores (oeste y suroeste). Al este y sureste colinda con la parcela residencial de c/ Aduana 56.

El ámbito concreto está clasificado como Suelo Urbano en su totalidad y se encuentra delimitado conforme a lo dispuesto en el PEOU Curtidores 15.

*** VER PLANO I.01 EMPLAZAMIENTO

2.1.2 Topografía

Markos-Enea se encuentra elevada actualmente con relación a la c/ Arturo Campión. Presenta un desnivel de unos tres metros con dicha calle (Cotas aproximadas entre +32 y +35) y se encuentra con la calle Larruginen en la cota +33.80. Coincide en altura con las parcelas próximas contiguas del ámbito.

2.1.3 Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la Propiedad.....

En la parcela de Markos-Enea actualmente existe una edificación con un perfil de planta baja y planta primera, con cubierta inclinada, y alberga dos viviendas en planta primera con acceso desde escaleras exteriores, y dos locales en planta baja. Además del edificio adosado a él existen dos chabolas destinadas a garajes.

Queda consolidada la edificación residencial y declaradas fuera de ordenación las chabolas del área de ordenación de la presente Modificación.

La estructura de propiedad es la siguiente:

| Parcela | Propiedad |
|---------|---------------------------------|
| 1 | Coopropietarios Curtidores nº15 |

La superficie de la parcela en escrituras es de 363,19 m²s, pero un levantamiento topográfico reciente arroja una superficie de 467,54 m²s. El plano parcelario del catastro (ref. catastral 69.29.507) establece una superficie de 442,45 m²s.

Se considera, al igual que el PEOU de referencia, la superficie conforme a la nueva base cartográfica; esto es, de 467,54 m²s.

La propiedad es consciente del defecto de superficie de la finca registral (104,35 m²s) y que esta circunstancia en ningún modo va a impedir la cesión de una porción de una porción de suelo de la misma (78,64 m²s de Espacios Libres).

***** VER PLANO I.02 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION**

2.1.4 Infraestructuras existentes

Las acometidas de las infraestructuras, tanto pluviales, fecales, agua potable, telefonía y como electricidad, están realizadas desde la c/Curtidores, ya que la calle Arturo Campión, en este tramo, es de construcción mucho más reciente que la edificación.

2.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones vigentes son las definidas desde el PEOU aprobado definitivamente el 5 de Mayo de 2009.

La calificación pormenorizada es:

| CALIFICACION PORMENORIZADA | SUPERFICIE m ² s |
|--|-----------------------------|
| RB.- Residencial en Bloque | 150,00 |
| RK.- Residencial Espacio Libre Privado aprov. Bajo rasante | 238,90 |
| LJ.- Libre Jardín | 78,64 |
| TOTAL | 467,54 |

Se conforma una única parcela edificable sobre y bajorazante, conjunto de las calificaciones RB+RK, con la siguiente edificabilidad:

| PARCELA | | SUPERFICIE m ² s | PERFIL Nº Plantas máx | Edificabilidad s/r m ² tc | Edificabilidad b/r m ² tc | Sup. ocup. max m ² s | Nº viv. |
|---------|----|--------------------------------|--------------------------|---|---|------------------------------------|---------|
| P.1 | RB | 388,90 | SS+PB+2 | 350 | 150 | 150,00 | 4 |
| | RK | | SS | - | 238,90 | 238,90 | - |

Como quiera que con la ordenación vigente se permite a la parcela una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente, el suelo está adscrito a la categoría de **suelo urbano no consolidado por la edificación**, calificándose la actuación de **Dotación** (Art. 137 de la Ley 2/2006).

*** VER PLANO I.03 CALIFICACION PORMENORIZADA VIGENTE

3 ORDENACIÓN

3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.1 Objetivos generales de la Ordenación.....

El objetivo del presente documento es consolidar la actual edificación Markos-Enea, manteniendo para la parcela residencial los parámetros urbanísticos de edificabilidad, uso y nº de viviendas concretados en el Plan Especial de referencia y conforme a las determinaciones que, sobre estas determinaciones, establece el vigente Plan General.

*** VER PLANO P.01 ORDENACION PROPUESTA

3.1.2 Nueva Calificación Pormenorizada

Se redefine la calificación pormenorizada, sin que ello suponga un demérito en la superficie destinada a Espacios Libres, que se mantiene íntegra en superficie y forma.

| CALIFICACION PORMENORIZADA | SUPERFICIE m ² s |
|--------------------------------|-----------------------------|
| RB.- Residencial en Bloque | 153,25 |
| RL.- Residencial Espacio Libre | 235,65 |
| LJ.- Libre Jardín | 78,64 |
| TOTAL | 467,54 |

*** VER PLANO P.02 CALIFICACION PORMENORIZADA PROPUESTA

3.1.3 Parcelas Edificables.....

La edificabilidad urbanística sobre rasante es la misma que la permitida por el Plan Especial, concretándose diferentemente en el sitio con la presente Modificación, por cuanto que se concreta sobre el solar de la casa edificada Markos-Enea.

El solar de la casa Markos-Enea ocupa 153,25 m²s y la edificación actual consume una edificabilidad física aproximada de 272 m²tc, por lo que queda está subedificada si se atiende a la edificabilidad máxima que el planeamiento le permite.

Al respecto, la presente Modificación redefine las condiciones de edificación Markos-Enea, posibilitando que, en un futuro, sea posible edificar un semisótano y habilitar el bajocubierta como residencial. Todo ello, para permitirle a Markos-Enea alcanzar la superficie máxima de techo de 350 m²tc a la que tiene derecho.

Y así, se conforma una única parcela edificable sobrerasante, conjunto de las calificaciones RB+RL:

| PARCELA | | SUPERFICIE m ² s | PERFIL N° Plantas máx | Edificabilidad s/r m ² tc | Edificabilidad b/r m ² tc | Sup. ocup. max m ² s | N° viv. |
|---------|----|--------------------------------|--------------------------|---|---|------------------------------------|---------|
| P.1 | RB | 388,90 | SS+PB+1+BC | 350 | ---- | 153,25 | 4 |
| | RL | | --- | --- | ---- | - | |

En todo caso, cabe recordar que la edificabilidad que consumen las 4 viviendas máx posibles se refiere a los 350 m²tc (conforme al tamaño promedio mínimo de vivienda de 85 m²(t) para la clasificación RB). Por tanto, la superficie de techo que ahora consume Markos-Enea sólo permite habilitar 3 viviendas.

*** VER PLANO P.03 PARCELAS RESULTANTES

*** VER PLANO P.05 ALINEACIONES Y RASANTES

*** VER PLANO P.06 SECCIONES

3.3.4 Tabla de Uso y Dominio del Suelo

| CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES | | |
|---|-------------------------|----------|
| DOMINIO Y USO PRIVADO (RB y RL) | 388,90 m ² s | 83,18 % |
| DOMINIO Y USO PUBLICO (LJ) | 78,64 m ² s | 16,82 % |
| TOTAL | 467,54 m ² s | 100,00 % |

*** VER PLANO P.04 USO Y DOMINIO DEL SUELO

4 URBANIZACION

La presente Modificación respeta los compromisos que con el Ayuntamiento se fijaron en el Plan Especial de referencia, y que se concretan en la cesión del suelo de Espacios Libres y en la urbanización básica del mismo.

Así, aunque la finca se ubica en un entorno urbano ya consolidado por la urbanización, la existencia de chabolas en estado inadecuado invita a una reordenación y saneamiento de la zona a ceder al Ayuntamiento.

Esta nueva parcela pública estará abierta a la c/ Curtidores y se pretende, por un lado, formalizar y dar continuidad al trazado existente. Y, por otra parte, oxigenar el espacio urbano más inmediato, presentándose además como acceso peatonal más digno hacia la parcela residencial. De esta manera el nuevo itinerario exhibirá una dimensión más pública, perdiendo el carácter secundario que tiene ahora.

Se creará por lo tanto una zona verde ajardinada y se regularizará el vial. Las rasantes de la calzada rectificadas coincidirán con las actuales y su anchura mínima en cualquier punto superará los 4.5 m. de anchura.

La definición de esta obra de urbanización será a través del Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, a presentar simultáneamente al de la obra de reforma de Markos-Enea.

Irún, Noviembre de 2010.

Arquitectos:

Nazaret Canónico Martín



Xabier Uranga Royo

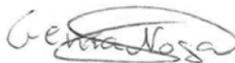


Promotores:

Agustín Teijeiro Perez



Gema Nogal Rodríguez



Cristhian Gomez Blázquez



Elisa Teijeiro Perez



DOCUMENTO B – MEMORIA DE GESTION

1. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.**1.1 CATEGORIZACION SUELO Y TIPO DE ACTUACION****1.1.1 Categorización Suelo y Tipo de Actuación**

Se define el ámbito de actuación en correspondencia con el área de ordenación de la presente Modificación de Plan Especial. Tiene una superficie de 467,54 m²s.

Se mantiene la actual clasificación de suelo urbano, y conforme a la LVSU el suelo se categoriza como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El tipo de actuación que requiere la ordenación propuesta es el de Actuación de Dotación.

1.2 PROGRAMA DE ACTUACION

Aún siendo una Actuación privada no constituye una Actuación Integrada, sino de Dotación.

En consecuencia, no es preceptiva la formulación del PAU y la figura de planeamiento necesaria para acometer las obras de ejecución de la ordenación es la de un Proyecto de Obras de Edificación que se acompañará de un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 de la LVSU.

En lo relativo a la cesión del suelo de Espacios Libres, ésta se formalizará de forma previa a la concesión de la licencia de edificación.

Irún, Noviembre de 2010.

Arquitectos:

Nazaret Canónico Martín



Xabier Uranga Royo



Promotores:

Agustín Teijeiro Perez



Gema Nogal Rodríguez



Cristhian Gomez Blázquez



Elisa Teijeiro Perez



DOCUMENTO C- NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES.

Artículo 1.- Ámbito.

Artículo 2.- Entrada en Vigor.

Artículo 3.- Condiciones de Vigencia.

Artículo 4.- Obligatoriedad.

Artículo 5.- Terminología de Conceptos.

Artículo 6.- Documentos constitutivos del Plan y alcance de los mismos.

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación Global.

Artículo 7.- Definición del Régimen de Calificación Global.

Capítulo 1.2.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Artículo 8.- Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PEOU.

Artículo 9.- Clasificación del suelo.

Artículo 10.- Estudios de detalle.

Artículo 11.- Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 12.- Generalidades.

Artículo 13.- Superficie Máxima Construida.

13.1.- Parcela Residencial calificada como RB.

13.2.- Parcela Residencial calificada como RL.

Artículo 14.- Parcelación.

Artículo 15.- Alineaciones y Rasantes.

15.1.- Parcela Residencial RB.

15.2.- Parcela Residencial RL.

Artículo 16.- Perfiles y Alturas.

16.1.- Parcela Residencial RB.

16.2.- Parcela Residencial RL.

Artículo 17.- Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

Artículo 18.- Condiciones estéticas y de ornato.

Artículo 19.- Retiros mínimos.

Artículo 20.- Pendiente de cubierta.

Artículo 21.- Vuelos.

TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 22.- Características de diseño de Infraestructuras de Servicios.

Artículo 23.- Jardinería y arbolado.

Artículo 24.- Criterios de Sostenibilidad económica.

Artículo 25.- Supresión de barreras arquitectónicas.

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES.

Artículo 1.- Ámbito.

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 ámbito de la Modificación del P.E.O.U. relativo a 6.1.06: Curtidores 15.

Artículo 2.- Entrada en Vigor.

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

Artículo 3.- Condiciones de Vigencia.

Las determinaciones del Proyecto 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 Proyecto 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 4.- Obligatoriedad.

Todos los actos de edificación y uso del suelo previsto en la legislación vigente que se realicen dentro del territorio que comprende este planeamiento, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción del Ayuntamiento de Irún, o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5.- Terminología de Conceptos.

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

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el Código Civil.

Artículo 6.- Documentos constitutivos de la Modificación del Plan y alcance de los mismos.

La presente Modificación de PEOU se compone de los siguientes documentos:

DOCUMENTO A: MEMORIA.

DOCUMENTO B: MEMORIA DE GESTIÓN

DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO D: PLANOS

El epígrafe 3.3 de la Memoria de Ordenación, las Normas Urbanísticas y los Planos de Propuesta son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística. Y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

Si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Artículo 7.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada.

La calificación pormenorizada, es la que asigna un uso y tipología pormenorizados, a una porción concreta del suelo, que queda así detalladamente ordenado.

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (RB y RL)

ESPACIOS LIBRES (LJ)

| CALIFICACION PORMENORIZADA | SUPERFICIE m ² s |
|--------------------------------|-----------------------------|
| RB.- Residencial en Bloque | 153,25 |
| RL.- Residencial Espacio Libre | 235,65 |
| LJ.- Libre Jardín | 78,64 |
| TOTAL | 467,54 |

Artículo 8.- Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.

La calificación pormenorizada del área de la presente Modificación de Plan Especial, se ajusta a la siguiente relación de tipos básicos de zonas de uso pormenorizado, coincidente con la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

* PARCELAS RESIDENCIALES:

RB.- Residencial en Bloque. Superficie 153,25 m²

Edificación: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y rasantes. Con un perfil de SS+PB+1+BC, sobre el solar que actualmente ocupa la edificación conocida como Markos-Enea, y con **una edificabilidad máxima sobrerasante de 350 m²tc.**

Uso Urbanístico:

- Uso característico: -Vivienda.

- Usos autorizados: - Residencia comunitaria.

--Industriales. (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).

--Terciarios. (En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- terciarios diversos y usos sanitarios

y asistenciales.

Garajes de 1ª y 2ª categorías (Se implantará exclusivamente bajo rasante, pudiendo implantarse en planta baja de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de vados).

-- Equipamiento comunitario (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

-- Depósitos de gases licuados. (En su modalidad de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela).

- Usos prohibidos: ·

Industriales. (En sus categorías no autorizadas).

-- Terciarios. (En sus categorías y variantes no autorizadas).

-- Rurales.

-- Equipamiento comunitario. (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

-- Depósitos de gases licuados. (En sus modalidades no autorizadas).

Dominio: Privado Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las ordenanzas del P.G. (Capítulo 3.7 del Título Tercero).

RL.- Residencial Espacio libre Privado. Superficie 235,65 m²s

Edificación: Espacios libres ajardinados y arbolados, o mayoritariamente pavimentados, de dominio privado, en los que en principio se excluye la edificación. Sobre rasante la edificación se admitirá exclusivamente en los casos de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones y con perfil de edificación de una planta.

Uso Urbanístico:

- Uso característico:
 - Espacios libres. Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas.
 - Circulación peatonal.
- Usos autorizados:
 - Circulación rodada y aparcamiento: En situación de preferencia para la circulación peatonal. Usos auxiliares de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.
 - Equipamiento de Servicios Públicos: En su modalidad de aseos públicos y en otras similares.
 - Centros de Infraestructuras de Servicios: Se implantarán exclusivamente bajo rasante.
 - Depósitos de gases licuados. (En su modalidad de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela RB a la que se vincula esta RL).
- Usos prohibidos:
 - Todos los no autorizados de forma expresa.

Dominio: Privado Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las ordenanzas del P.G. (Capítulo 3.7 del Título Tercero).

*** ESPACIOS LIBRES JARDINES:**

LJ.- Espacios Libres Jardines Públicos. Superficie 78,54 m²

Edificación: Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones

Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada.

Uso Urbanístico:

- Uso característico:
 - Espacios libres urbanos jardines.
 - Circulación peatonal.
 - Carril-bici
- Usos autorizados:
 - Terciarios:
 - .Comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).
 - .Otros usos terciarios (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).
 - Equipamiento comunitario. (En sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres).
 - Circulación rodada y aparcamiento. (En situación de preferencia para la circulación peatonal).
 - Garaje. (De 3ª y 4ª Categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento o calificación pormenorizados).
 - Equipamiento de servicios públicos. (En su modalidad de aseos públicos, y, en otras similares).
 - Centros de infraestructuras de servicios (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).
 - Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.
- Usos prohibidos:
 - Todos los no autorizados de forma expresa.

Dominio: Público. Ayuntamiento de Irun

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U.

Artículo 9.- Clasificación del suelo.

El área contenida en la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana se encuentra clasificada como Suelo Urbano conforme a la delimitación establecida por el vigente Plan General.

Artículo 10.- Estudios de Detalle.

Dado el grado de precisión con que se ha estudiado la ordenación, no es presumible que sea necesario formular Estudios de Detalle. No obstante, se podrán formular Estudios de Detalle para reajustar las alineaciones y rasantes dentro de los términos establecidos en el artículo 73 de la Ley del Suelo, siempre que sea conveniente o necesario.

Artículo 11.- *Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.*

Se formulará un único Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que comprenderá las obras de urbanización previstas en la presente Modificación.

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 12.- Generalidades.

Se estará a lo dispuesto por las Ordenanzas y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, en sus títulos Tercero (Condiciones generales de Edificación y Uso de las parcelas edificables) y Cuarto (Ordenanzas reguladoras de las zonas de uso pormenorizado), aplicadas con los actuales criterios de medición y cómputo de los aprovechamientos edificatorios y número máximo de viviendas, así como los otros elementos que configuran el volumen y la forma de la edificación.

Artículo 13.- Superficie Máxima Construida.

13.1.- Parcela Residencial calificada como RB.

Se contempla la consolidación de la actual edificación Markos-Enea, que queda subedificada en relación con la edificabilidad posible para la parcela:

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Edificabilidad urbanística máxima | 350 m2tc |
|-----------------------------------|----------|

13.2.- Parcela Residencial calificada como RL.

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Edificabilidad urbanística máxima | 0 m2tc |
|-----------------------------------|--------|

Artículo 14.- Parcelación.

Se plantea una única parcela Residencial P.1 (PARCELA EDIFICABLE ÚNICA CON DOS CALIFICACIONES COMPLEMENTARIAS). Esta parcela así conformada tiene una superficie de 388,90 m² y tiene la condición de parcela mínima e indivisible.

| PARCELA | | SUPERFICIE m ² s | PERFIL Nº Plantas máx | Edificabilidad s/r m ² tc | Edificabilidad b/r m ² tc | Sup. ocup. max m ² s | Nº viv. |
|---------|----|--------------------------------|--------------------------|---|---|------------------------------------|---------|
| P.1 | RB | 388,90 | SS+PB+1+BC | 350 | ---- | 153,25 | 4 |
| | RL | | --- | --- | ---- | ---- | - |

Artículo 15.- Alineaciones y Rasantes.

Las Alineaciones y Rasantes de las parcelas vienen establecidas en la documentación gráfica (Plano P.4 ALINEACIONES Y RASANTES).

Artículo 16.- Perfiles y Alturas.**16.1.- Parcela Residencial RB.**

El perfil máximo de la edificación será de Semisótano, planta baja, planta alta y bajocubierta.

La altura máxima de la edificación será de 9,20 m. sobre la cota de referencia de +35,00, aproximadamente la del actual terreno.

La altura en fachada mínima en las plantas altas será 2,80 m. La altura en fachada mínima de la planta baja será de 3,20 m., salvo que se disponga entre el espacio citado y la fachada de una zona de terraza o jardín de uso exclusivo de la vivienda afectada, con un fondo mínimo de 3 m., separado del exterior por un cierre de 2 m de altura mínima – dicho cierre se ajustará a las condiciones establecidas por las Ordenanzas del P.G.

16.2.- Parcela Residencial RL.

No procede, no es posible edificar.

Artículo 17.- Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

Artículo 18.- Condiciones estéticas y de ornato.

Los materiales a emplear en fachadas serán permanentes y de primera calidad.

Cualquier tratamiento de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio.

El acabado de la cubierta será de teja, cobre, zinc u otro material no perecedero de carácter noble y en cualquiera de las soluciones con aislamiento térmico suficiente de acuerdo con la normativa en vigor.

Artículo 19.- Retiros Mínimos.

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de una alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos y elementos salientes, y, las construcciones bajo rasante -no se tendrá en cuenta los aleros-.

Artículo 20.- Pendiente de cubierta.

La pendiente de cubierta máxima autorizada es de 40%.

Artículo 21.- Vuelos.

No se permiten vuelos mayores de 1,10 de fachada.

TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 22.- Características de diseño de Infraestructuras de Servicios.

El Proyecto de Obras de Urbanización tendrá en cuenta y resolverá adecuadamente el enlace de los servicios urbanos e infraestructuras necesarios (acometida de aguas, electricidad, gas, telefónica, saneamiento, viales de acceso, transporte público) con los generales del municipio.

Las diversas Redes e Instalaciones Generales transcurrirán soterradas y cumplimentarán las determinaciones de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Irún y de las respectivas compañías suministradoras.

Las redes grafiadas en los planos de Infraestructuras de Servicios tienen carácter orientativo, debiendo estudiarse detalladamente en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización.

Artículo 23.- Jardinería y arbolado.

1.- Como regla general, las revegetaciones se realizarán en base a especies vegetales autóctonas. Se procurará establecer agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos, tratando de conectarlos con la vegetación natural presente en las inmediaciones.

2.- Se evitará emplear planta alóctona, especialmente aquellas especies susceptibles de generar procesos invasivos.

3.- El tratamiento vegetal de los jardines, parques, etc. se ajustará a lo señalado en el informe de Biodiversidad y Participación ambiental.

4.- Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

5.- Todas las aceras, vías peatonales y espacios peatonales y ajardinados sobre terreno, llevarán como mínimo el arbolado previsto en éstas ordenanzas. Todas las aceras de 3 o más metros de ancho, deberán ser arboladas en cualquier caso, y también lo serán los aparcamientos en batería. La separación máxima de los árboles en todos los casos en que formen alineación será de 8 m. En el caso de que no sea posible su cumplimiento, se justificará debidamente.

Artículo 24.- Criterios de Sostenibilidad económica.

Se procurará que en los nuevos espacios públicos y en los espacios comunes de la edificación se utilicen sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.

Como principio básico se tenderá a la ejecución de construcciones en las que prime la sostenibilidad como principio básico de construcción. Se cuidará la posición de la edificación teniendo en cuenta el microclima, la insolación, la contaminación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético, que mejoren su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad), así como el confort acústico. La fachada del edificio tenderá a tener un tratamiento acorde con la orientación y con la protección frente a los focos emisores de ruidos especialmente molestos dando una solución conjunta a ambas cuestiones.

Artículo 25.- Supresión de barreras arquitectónicas.

El Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que desarrolle las previsiones del presente documento cumplirá lo señalado en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para promoción de accesibilidad y en el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.

Irún, Noviembre de 2010

Arquitectos:

Nazaret Canónico Martín



Xabier Uranga Royo



Promotores

Agustín Teijeiro Perez



Gema Nogal Rodríguez



Cristhian Gomez Blázquez



Elisa Teijeiro Perez



DOCUMENTO D- PLANOS

INDICE

I.01 - EMPLAZAMIENTO.

I.02 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

I.03 - CALIFICACION PORMENORIZADA VIGENTE.

P.01 - ORDENACION PROPUESTA.

P.02 - CALIFICACION PORMENORIZADA PROPUESTA.

P.03 - PARCELAS RESULTANTES.

P.04 - USO Y DOMINIO DEL SUELO.

P.05 - ALINEACIONES Y RASANTES.

P.06 - SECCIONES.