



IRUN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.I. DEL ÁMBITO
"5.3.03 BIDASOA"**

"5.3.03 BIDASOA" EREMUAREN B.E.P.B.-AREN
ALDAKETA ZEHATZA

Octubre 2010 Urria

*Promotor:
Irunurpi S.L.*

*Sustatzailea:
Irunurpi S.L.*

EQUIPO REDACTOR:

ESTUDIO URGARI S.L.P.
Patxi Gastaminza Santa Coloma, arquitecto
Ignacio Romero Amores, arquitecto

COLABORADORES:

Jose M^a Abad, Abogado

INDICE

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

- 1.- OBJETO Y ANTECEDENTES
- 2.- ANALISIS URBANISTICO DEL ÁREA
 - 2.1.- PERI vigente
 - 2.2.- Proyecto de Compensación
- 3.- DETERMINACIONES DEL PERI VIGENTE QUE SE MODIFICAN
- 4.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PREVISTA
- 5.- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS
- 6.- NUEVOS PLANOS Y ORDENANZAS CORREGIDOS
- 7.- INDICE DE PLANOS MODIFICADOS
- 8.- ORDENANZAS MODIFICADAS

DOCUMENTO "B. ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS"

DOCUMENTO "F. PLANOS"

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

El ámbito de intervención urbanística 5.3.03 "BIDASOA" del PGOU de Irún está clasificado como suelo urbano con calificación residencial y su ordenación pormenorizada se ha efectuado a través del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior (PERI) formulado por la propiedad mayoritaria, Plan que fue objeto de aprobación definitiva por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Irún en fecha 25/04/2007 (BOG 06/07/2007).

El PERI ordena un total aprovechamiento residencial de 4.500 m²/t, con 40 viviendas y locales comerciales, además de un local de equipamiento.

Siendo el sistema de actuación el de Compensación, se constituyó en su día la Junta de Compensación que formuló el correspondiente Proyecto de Compensación, que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento de fecha 29/12/2009

Con fecha 27/01/2010 se obtuvo licencia de construcción del Proyecto Básico presentado a los efectos con un aprovechamiento cercano a los 4.500m²(t) sobre rasante y aproximadamente 4.100m²(t) bajo rasante con destino a garajes.

Previo inicio a las obras fue necesario realizar las labores de estudio arqueológico, realizadas por la empresa Arkeolan y que sacaron a la luz una serie de vestigios importantes de la época romana.

Finalizadas las labores de arqueología, con fecha 30/04/2010 se dio comienzo a las obras de edificación con la ejecución de las pantallas perimetrales para el vaciado del sótano.

Se advierte una vez iniciadas las obras que el tamaño promedio de vivienda que resulta, que es de 105,8m²(t)/vivienda, no es ajustado a las actuales necesidades en relación con la composición de la unidad familiar. Este dato se ve agravado por la necesidad de realojo de parte de los antiguos propietarios con los cuales se ha llegado a acuerdos de sustitución de su vivienda antigua por otra nueva de superficie similar, en general vivienda pequeña, que distorsiona aún más el dato del tamaño promedio de vivienda resultante. El número de permutas y realojos en esta intervención es de 13 viviendas.

Es por ello que se ha planteado por IRUNURPI S.L. al Ayuntamiento la posibilidad de incrementar el número de viviendas en el área 5.3.03, en la actualidad según el PERI vigente 40 viviendas, a un total de 47, lo que supone un incremento de 7 viviendas.

Este incremento de número de viviendas, manteniendo el techo edificable residencial, significa que la "vivienda promedio" en estas parcelas pasa de un tamaño de 102,82 m²/vivienda a 87,50 m²/vivienda, sobre un total de 4.112,77m²(t) al descontar locales y porches en planta baja de lo 4.500m²(t) residenciales.

Además de esta exigencia IRUNURPI S.L. ha formulado un Convenio Urbanístico al Ayuntamiento, actualmente en tramitación. En virtud de dicho Convenio 11 viviendas y sus anejos (7 de las correspondientes al incremento y 4 adicionales) se van a promover a precio concertado resultante de la aplicación del índice 1,90 (como promedio) al precio máximo de las viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigentes según Orden aprobada el 2-11-2010.

El incremento del número de viviendas (7) se concreta de la forma siguiente:

Se eliminan la disposición de viviendas en dúplex entre la tercera y cuarta planta con sus respectivos espacios bajo cubierta, y sin alterar el perfil sustancialmente se ubican viviendas independientes en el espacio bajo cubierta.

Los cambios que se formulan se reflejan en la nueva Memoria del PERI y en los documentos nuevos Planos y Ordenanzas Regulatoras.

2.- ANALISIS URBANISTICO DEL ÁREA

2.1.- PERI vigente

Conforme ya se ha adelantado en el epigrafe 1 el Área en cuestión AIU "5.3.03 Bidasoa" del PGOU de IRUN cuenta con la ordenación pormenorizada aprobada recogida en el PERI aprobado definitivamente con fecha 25/04/07 (BOG 06/07/2007).

La ordenación del citado PERI contempla un programa residencial de 40 viviendas todas ellas libres con las siguientes determinaciones básicas:

Calificación Pormenorizada:

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE	% ÁREA
	(m ²)	(%)
R. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL		
RV. Residencial con alineación a vial.	915,10	41,79%
RK. Espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante.	1214,99	55,49%
Total R. Parcelas de uso residencial.	2130,09	97,28%
L. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
LL. Espacios Libres Peatonales.	59,36	2,71%
Total L. Espacios Libres Públicos	59,36	2,71%
Total AMBITO 5.3.03 BIDASOA	2189,45	100,00%

Asignación de aprovechamientos:

PARCELA	RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTOS			
			Vivienda		Garajes y anejos	Total
			nº	Sup. techo m ² (t)	Sup. techo sot.m ² (t)	Sup. Techo total m ² (t)
		m ² (p)				
RV	LIBRE	915,10	40	4500	1830,20	
RK	LIBRE	1214,99			2429,98	
R	LIBRE	2130,09	40	4500,00	4260,18	8760,18

2.2.- Proyecto de Compensación

Con fecha 29/12/2009 se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la UE "5.3.03 Bidasoa". El Proyecto de Compensación reajusta la parcelación resultante del PERI aprobado de forma que las parcelas resultantes son tan solo dos. La parcela "1" destinada a edificación y la "2" destinada a espacios libres peatonales.

Parcela Resultante	Superficie m ²	Uso	Propietario	%
1	2130,09	Residencial	IRUNURPI S.L	100
2	59,36	Espacios libres peatonales	AYUNTAMIENTO	100
TOTAL	2.189,45			

3.- DETERMINACIONES DEL PERI VIGENTE QUE SE MODIFICAN

La Modificación del PERI vigente, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 25/04/2007 (BOG 06/07/2007) se limita a incrementar el número de viviendas en las parcela "RV", del Plan Especial (que se corresponde con las parcela nº 1 (del Proyecto de Compensación), pasando de un total de 40 a 47, esto es, un incremento de 7 viviendas, sin que se modifique la edificabilidad residencial.

No se altera la edificabilidad, ni las alineaciones, ni volumetría de las parcelas del PERI. Únicamente en la fachada posterior se interrumpe el perfil de la cubierta para permitir la iluminación y ventilación de las viviendas. Hacia la C/ Santiago se mantiene el perfil y forma de la cubierta.

Se modifica la denominación del perfil, incluyendo el espacio bajo cubierta como tal (BH) y autorizando el uso de vivienda en el mismo como vivienda independiente no vinculada a la vivienda de planta inferior.

De conformidad con las Ordenanzas del PERI tienen carácter normativo los epígrafes 3.3 y 3.6 de la Memoria (Documento "A"), las Ordenanzas Reguladoras (Documento "B"), el Plan de Etapas (Documento "C") y los Planos del Proyecto (Documento "E").

El único documento normativo que recoge el número de viviendas por parcela es en los cuadros anejos de la memoria "Cuadro nº1: Características generales" y "Cuadro nº4: Aprovechamientos asignados a las parcelas de usos lucrativos"

Por tanto el incremento del número de viviendas 7 se debe reflejar en el citado Cuadro que se modifica.

Se corrigen aquellos planos que se modifican, concretamente los referidos a alzados, secciones, y plantas esquemáticas de alineaciones. También se corrigen las Ordenanzas Reguladoras reflejando el incremento de un total de 7 viviendas.

4.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PREVISTA

La conveniencia de la presente modificación que se limita a incrementar en 7 el número de viviendas en la parcela resultante nº 1 del proyecto de Compensación, se encuentra en la necesidad de acomodar la superficie del programa residencial ofertado a las actuales necesidades.

Ya hemos señalado que el tamaño promedio de las viviendas previstas en el PERI resulta de 102,82 m²/vivienda y con el incremento (pasan de 40 viviendas a 47), el tamaño promedio se ajusta a 87,50 m²/vivienda.

Además de este objetivo, la Modificación del PERI va a posibilitar, en base al Convenio Urbanístico formulado entre IRUNURPI S.L. y AYUNTAMIENTO, que se oferten 11 viviendas a Precio Concertado, equivalente a una media de aplicar el índice 1,90 a los precios máximos de vivienda VPO de Régimen General, todo ello en las condiciones de plazo señaladas en el Convenio, lo que representa una mejora en las condiciones de acceso a la vivienda respecto de las condiciones del mercado actual.

Desde el punto de vista de la justificación jurídica hay que precisar que el "número de viviendas" en el esquema de la nueva Ley del Suelo Vasca, Ley 2/2006 de 30 de junio, forma parte de las determinaciones de "ordenación pormenorizada" sin que afecte a las determinaciones de ordenación de "carácter estructural" (art. 53 y 56 en relación con art. 58 de la Ley 2/2006).

Por tanto el número de viviendas previstas en determinadas parcelas del PERI, que es el único elemento importante que se modifica, sufriendo un incremento de 7, puede ser formulado a través de la modificación del documento de planeamiento pormenorizado.

Respecto a las previsiones de dotaciones y espacios libres hay que señalar que la vigente Ley 2/2006 anula la necesidad de disponer de nuevas dotaciones al hecho de que se produzca "incremento" de la edificabilidad urbanística residencial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la citada Ley, no produciéndose incremento de la edificabilidad residencial no hay necesidad de prever dotaciones adicionales de espacios libres.

En todo caso y con respecto a la justificación del mantenimiento de los objetivos de la calidad urbana hay que precisar que tanto el Plan General vigente de 1998 como el PERI del ámbito "5.3.03 Bidasoa" se formularon de acuerdo con las exigencias de la Ley del Suelo 1975, Texto Refundido de 9-4-76 y su Reglamento de Planeamiento, que previene una dotación de espacios libres en base a un ratio de 3,2 habitantes por vivienda. Hoy día el ratio de ocupación por vivienda ha descendido a 2,4 habitantes/vivienda, por lo que el incremento de 7 viviendas, teniendo en cuenta la importante reducción en el número de ocupantes de cada vivienda (un 25% de reducción) justifica sobradamente el mantenimiento de la calidad urbana, pues no se produce incremento de población efectiva respecto a las previsiones que presidieron la disposición de los estándares de espacios libres.

5.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

A efectos de gestión se trata de una actuación aislada, según el artículo 136.d de la Ley del Suelo y Urbanismo del Parlamento Vasco. No es necesario tramitar Modificación del PAU, ni Modificación del Proyecto de Urbanización de obras complementarias, ya que estas obras no tienen ninguna variación. Se trata de un solar en ejecución, ya patrimonializado, por lo que únicamente habría que tramitar una Modificación del Proyecto de Reparcelación referida al ajuste de la parcela para que en el registro conste el nº correcto de viviendas que será de 47.

Con respecto a la programación, se trata de un solar en ejecución, con licencia vigente. Únicamente será necesario solicitar licencia de la parte que se modifica, el bajocubierta. Solicitud que se realizará de manera coincidente con la Aprobación Definitiva del presente documento.

Tratándose de un solar en ejecución y habiéndose cumplido todos sus trámites y teniendo licencia vigente, no sufriendo modificación alguna la fachada a la C/Santiago y a la C/Bidasoa, no es necesario tramitar un anteproyecto previo a la concesión de licencia.

6.- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS

Con el incremento de 7 viviendas que se distribuyen entre la parcela nº, el citado Cuadro, que figura en el Anejo nº4 de la memoria, queda de la forma siguiente:

PARCELA	RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	SUPERFICIE m ² (p)	APROVECHAMIENTOS			
			Vivienda		Garajes y anejos	Total
			nº	Sup. techo m ² (t)	Sup. techo sot.m ² (t)	Sup. Techo total m ² (t)
RV	LIBRE	915,10	47	4500	1830,20	
RK	LIBRE	1214,99			2429,98	
R	LIBRE	2130.09	47	4500.00	4260.18	8760.18

7.- NUEVOS PLANOS Y ORDENANZAS CORREGIDOS

Se acompaña nuevos planos corregidos (Documento E) en los que se ha sustituido la identificación numérica de las parcelas por letras y se ha ajustado el cuadro a las parcelas configuradas en el Proyecto de Compensación aprobado según el nuevo "Cuadro de Parcelas" corregido del epígrafe 3.3.4 de la Memoria.

Igualmente se acompaña nuevo documento "B" en el que se han incluido las alteraciones que en las Ordenanzas Reguladoras se desprende del incremento del número de viviendas en 7.

8. INDICE DE PLANOS MODIFICADOS

- 3.1.4. R1 INTEGRACIÓN URBANA. ALZADOS. PROPUESTA
- 3.5. R1 SECCIONES
- 6.4. R1 CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USOS.
PLANTA 4ª Y BAJO CUBIERTA
- 6.5. R1 CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USOS. PLANTA BAJO CUBIERTA
- 6.6. R1 CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USOS.
SECCIONES TRANSVERSALES

9. ORDENANZAS MODIFICADAS

Únicamente se modifican los artículos 2.1.1.2 y el Título Tercero.

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



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma

DOCUMENTO "B. ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS"

Artículo 2.1.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

Según lo dispuesto en el artículo 4.2.1.2 del Plan General de Irun.

Se autoriza la disposición de vuelos de hasta 2,35 m de profundidad en las fachadas que dan al patio de manzana y de 0,90 m de profundidad en las fachadas de la calle Santiago.

Los vuelos de los aleros en la fachada del patio de manzana se fijan en 2,75 m, mientras que los de la calle Santiago en 0,90 metros.

Se propone una altura interior del uso de vivienda 2,60 m y un margen de hasta 3,10 m entre plantas terminadas para facilitar soluciones técnicas de aislamiento de forjados.

- Alineaciones de edificación.

Se propone dos tipos de alineaciones:

- Alineación obligatoria: debe mantener y regularizar las alineaciones existentes. En la C/ Bidasoa a partir de la prolongación de la alineación del edificio nº5 (C/Bidasoa) y en la C/ Santiago definiendo los quiebros de la alineación con el fin de mantener el carácter del entorno de dicha calle.
- Alineación máxima: el máximo fondo que puede llegar a tener la edificación según la alineación paralela a la C/Santiago.

- Altura.

El perfil y altura de alero queda definido en el plano 3.5: Secciones. La altura es de 13,50 m. (Pta baja+3) y 16,50 m. (pta baja+4), en todo caso, esta altura incluye la tolerancia de $\pm 1,20$ m para poder hacer practicable los usos bajocubierta en la edificación de poco fondo.

- Cubiertas.

Si bien se proponen todas las cubiertas inclinadas a dos aguas con el 40% de pendiente. Se aceptan soluciones puntuales singulares con el único objeto de ubicar instalaciones tales como paneles solares, sistemas de acumulación, calderas, y solución de fachada retranqueada para iluminación y ventilación de las viviendas, siempre hacia el faldón que da al patio de manzana.

-Plantas Bajocubierta.

La planta bajocubierta puede definirse como independiente, siempre que cumpla las condiciones de habitabilidad estipuladas en el P.G.O.U. de Irun (Altura media de las estancias de 2,35m.)

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL AMBITO 5.3.03 "BIDASOA"

ÍNDICE

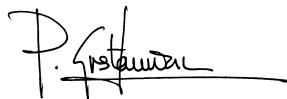
Pág.:

* "Parcela RV"	4
----------------------	---

"PARCELA RV"

<u>SUPERFICIE:</u>	915,10 m²s
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	* "Edificación residencial con alineación a vial (RV)" (Uso característico: "Vivienda")
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* "Aprovechamiento edificatorio":	
- "Uso vivienda" ("a"):	4500 m²(t)
- "Usos garajes, trasteros":	1830,20 m²(t)
Total:	6330,20 m²(t)
* Regulación de la "forma de las construcciones":	
- "Perfil de edificación":	Perfil básico: PS+PB+3PT+BH Encuentro con edificación existente: PS+PB+4PT+BH
- Altura de edificación:	13,50 (PB+3PT+BH) C/ BIDASOA 16,50 (PB+4PT+BH) C/ SANTIAGO
- Sótanos:	* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos.
<u>CONDICIONES DE USO:</u>	
* Condiciones generales:	* Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el P.G. y en el plano nº6.
- Nº de viviendas:	47 viv.
- Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.	
* Unidad de Edificación "RV"	47 viv.
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento parcelas de <u>Uso Residencial "R"</u> :	110 plz.
* Unidad de Edificación "RV"	42 plz.
* Unidad de Edificación "RK"	68 plz.
- Uso terciario comercial en planta Baja.	
- Uso de Equipamiento social en planta Baja	mínimo 40 m²(t)

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



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma

DOCUMENTO "F. PLANOS"

INDICE

- 3.1.4. R1 INTEGRACIÓN URBANA. ALZADOS. PROPUESTA
- 3.5. R1 SECCIONES
- 6.4. R1 CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USOS.
PLANTA 4ª Y BAJO CUBIERTA
- 6.5. R1 CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USOS. PLANTA BAJO CUBIERTA
- 6.6. R1 CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USOS.
SECCIONES TRANSVERSALES