

**MODIFICACIÓN PUNTUAL (1ª MODIFICACIÓN)  
DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA  
INTERIOR (PERI)  
DEL ÁMBITO 7.2.01 PALMERA MONTERO  
DE IRUN**

**DOCUMENTO A: MEMORIA**

**IRUN, FEBRERO 2010**

## **MEMORIA**

### **1.- OBJETO Y ANTECEDENTES**

### **2.- ANALISIS URBANISTICO DEL ÁREA**

#### **Ámbito 7.2.01 Palmera Montero**

- 2.1.- Introducción
- 2.2.- Modificación de Elementos de Plan General
- 2.3.- PERI vigente
- 2.4.- Proyecto de Compensación
- 2.5.- Segregación parcela EP

#### **Ámbito Modificación Puntual de Plan Especial Palmera Montero**

- 2.6.- Parcelario Estado Actual
- 2.7.- Calificación Pormenorizada
- 2.8.- Características de Parcela Edificable
- 2.9.- Superficies de carácter dotacional

### **3.- DETERMINACIONES DEL PERI VIGENTE QUE SE MODIFICAN**

### **4.- MODIFICACIONES REFERIDAS A PARCELACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE PARCELAS EDIFICABLES.**

### **5.- JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESTANDARES DOTACIONALES.**

### **6.- NUEVOS PLANOS Y ORDENANZAS CORREGIDOS**

## **MEMORIA**

### **1.- OBJETO Y ANTECEDENTES**

#### **1.1.- Objeto**

Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito Palmera-Montero en el Término Municipal de Irún (Gipuzkoa), aprobado definitivamente por la Corporación Municipal del Ayuntamiento el día 2 de Diciembre de 1997.

La Modificación se establece sobre las determinaciones de ordenación pormenorizada de la parcela de Equipamiento y superficie colindante afectada por el estudio de implantación de la nueva Edificación presentada en el “Concurso para la Adjudicación de Concesión Administrativa para la Construcción y Explotación de Edificio de Equipamiento y Garajes en el Ambito Palmera- Montero” en Irún.

Este concurso tiene sus antecedentes en el Plan Estratégico Cultural (PEC) de Irun - elaborado a lo largo de 2001- que reconocía como uno de los dos ejes fundamentales del futuro desarrollo sociocultural irunés, la necesidad de mejorar las condiciones en las que el Ayuntamiento presta actualmente este tipo de servicios a la ciudadanía y avanzar en la coordinación de diferentes políticas municipales.

La mejora pasaba por conseguir una mayor proximidad tanto física como simbólica de la institución municipal con la población y superar un modelo de presencia en los barrios reducido a las Asociaciones de Vecinos, las cuales como organizaciones se reconocen superadas por las demandas vecinales y la problemática de segmentos determinados de la población.

En este sentido, el objetivo 1º del Plan establecía más concretamente la conveniencia de Irun de disponer de equipamientos culturales, tanto para la formación como para la creación y difusión, que le otorguen centralidad comarcal.

Por ello se consideró adecuado satisfacer dicha necesidad en este ámbito que contaba con una parcela de equipamiento.

## 1.2.- Justificación de la Modificación.

La presente modificación se justifica por la necesidad de reconfigurar la parcela de Equipamiento Social situada en la zona noroeste del Ámbito, y concretamente entre las c/Pelegrín de Uranzu, Ricardo Alberdi y Uztapide Bertzolaria.

Así mismo es necesaria una definición de usos para la referida parcela tanto sobre, como bajo rasante. Por último se hace necesario también una definición de usos sobre y bajo rasante en las zonas colindantes a la referida parcela calificadas como:

- Viario: Sistema de comunicación: VP.
- Espacios libres: Jardines urbanos: LJ.
- Espacios libres peatonales: LL.

La reconfiguración de la parcela de Equipamiento Socio- Cultural es consecuencia de la propuesta arquitectónica que resultó adjudicataria en el referido “Concurso de la Adjudicación de la concesión administrativa para la construcción y explotación de edificio de equipamiento y garajes en el Ámbito Palmera-Montero”.

En ella, tras un detallado estudio del entorno urbano, de los sistemas de circulación tanto peatonal como vehicular, de las Edificaciones colindantes y de las características de soleamiento, se planteaba un Edificio organizado en Planta Baja y dos plantas en altura (inferior por tanto en altura a los PB + 4 + A autorizados para la parcela), pero más desarrollado horizontalmente, que lo previsto para la parcela de Equipamiento, por parte del PERI vigente hasta el momento.

Este desarrollo horizontal se establece básicamente por la búsqueda de un espacio libre remanente, lo más amplio posible, al sur de la zona de implantación del Edificio (zona de máximo soleamiento). Así mismo se buscaba la necesidad de implantar una superficie terciaria de 1.607 m<sup>2</sup> de techo, establecida en el Concurso. Esta superficie terciaria incluida en la superficie edificable sobre rasante de la parcela (5.332 m<sup>2</sup>),

deja como remanente para Equipamiento Comunitario 3.725 m<sup>2</sup>. Esta superficie de Equipamiento cumple, como se verá más adelante, los estándares marcados por el propio Plan Especial.

Además la propuesta establecía una distribución independiente del resto del Edificio de Equipamiento por lo que se hacía necesario implementar una zona de acceso propia, que debe estar complementada por una plataforma despejada visualmente para acceso al Edificio desde el Sur.

Estos parámetros son los que generan una nueva silueta para el Edificio y por tanto establecen la necesidad de una modificación de las alineaciones edificatorias de la parcela de Equipamiento, y por tanto del PERI.

### 1.3.- Descripción de ámbito específico

La Modificación Puntual del PERI plantea la creación de un Ámbito específico para el area de la parcela de Equipamiento Social.

Este ámbito específico va a ser el único afectado por la modificación puntual, quedando el resto del Ambito Palmera- Montero sujeto a las determinaciones del Plan Especial vigente.

El ámbito de la Modificación Puntual tiene una superficie total de 9.240 m<sup>2</sup>. Limita al norte con la mitad septentrional de la c/ Pelegrín de Uranzu, al este con la acera este de la Avda. Ricardo Alberdi, al oeste con acera y al sur con parte de la acera norte de la c/ Bertzolari Uztopide.

## **2.- ANALISIS URBANISTICO DEL ÁREA**

### **Ámbito 7.2.01 Palmera Montero**

#### **2.1.- Introducción**

Aunque la Modificación del PERI se establece sobre un Ámbito específico, el análisis urbanístico que se verifica sobre el Área, se establece sobre todo el ámbito completo de Palmera- Montero, puesto que las determinaciones actuales son herencia de los documentos que los establecieron a nivel global.

#### **2.2.- Modificación de elementos de Plan General**

En pleno proceso de revisión del Plan General de 1.965, habiendo aprobado inicialmente el documento, se produce la oportunidad de recuperar para la ciudad el espacio ocupado entre otras por la empresa EUROTOOLS.S.L., como un espacio residencial que complete el tejido urbano en el área y permita el traslado de dicha empresa a otro punto dentro de Irún.

Así, se aprueba la Modificación de Elementos de Plan General de Palmera Montero que cambia la calificación Industrial vigente por una calificación Residencial.

La Modificación supone un incremento de edificabilidad respecto al polígono 53, incrementos que en intensidad de uso se corresponde con la previsión de un máximo de 1.100 viviendas, equivalente a 3.960 habitantes (3,6 Hab/viv).

En cuanto a las dotaciones públicas, la Modificación de Plan General se compromete con el cumplimiento de las dotaciones de sistema general de espacios libres (18 m<sup>2</sup>/vivienda) a la vez que propone completar los espacios verdes hasta los 30 m<sup>2</sup>/vivienda que si bien se acerca, no cumple con el Reglamento de Planeamiento no resultando éste de obligado cumplimiento para suelos Urbanos. Con todo, la nueva ficha que se aprueba establece los siguientes mínimos:

Dotaciones mínimas:

Espacios Libres .....	18 m <sup>2</sup> s/vivienda	13.860 m <sup>2</sup> s
Equipamiento Comercial.....	2 m <sup>2</sup> tc/vivienda	1.540 m <sup>2</sup> tc
Equipamiento Social .....	4 m <sup>2</sup> tc/vivienda	3.080 m <sup>2</sup> tc
Equipamiento Cultural y Docente.....	2 m <sup>2</sup> tc/vivienda	1.540 m <sup>2</sup> tc

2.3.- PERI vigente

Conforme ya se ha adelantado el Área en cuestión AIU 7.2.01 PALMERA MONTERO del PGOU de IRUN cuenta con la ordenación pormenorizada aprobada recogida en el PERI aprobado definitivamente con fecha 2-12-1997.

La ordenación del citado PERI comprende una superficie de 82.051 m<sup>2</sup>s y contempla un programa residencial de 770 viviendas con las siguientes determinaciones básicas:

Calificación Pormenorizada:

Espacios Libres Peatonales (LL).....	25.554 m <sup>2</sup> s
Espacios Libres Jardines Urbanos (LJ).....	18.122 m <sup>2</sup> s
Viario Sistema Local de Comunicaciones (VP).....	14.790 m <sup>2</sup> s
Parcela de Equipamiento Comunitario (E) .....	2.539 m <sup>2</sup> s
Residencial con alineación a vial (RV).....	20.156 m <sup>2</sup> s
<u>Residencial vivienda libre colectiva en parcela (RP).....</u>	<u>890 m<sup>2</sup>s</u>
<b>Total.....</b>	<b>82.051 m<sup>2</sup>s</b>

Asignación de aprovechamientos:

Aprovechamiento edificatorio lucrativo máximo .....	72.293 m <sup>2</sup> tc
Nº máximo total viviendas .....	770 uds.

Dotaciones mínimas:

Espacios Libres .....	30 m <sup>2</sup> s/vivienda	23.100 m <sup>2</sup> s
Equipamiento Comercial.....	2 m <sup>2</sup> tc/vivienda	1.540 m <sup>2</sup> tc
Equipamiento Social .....	4 m <sup>2</sup> tc/vivienda	3.080 m <sup>2</sup> tc
Equipamiento Cultural y Docente.....	2 m <sup>2</sup> tc/vivienda	1.540 m <sup>2</sup> tc

Justificación del cumplimiento de los estándares exigibles de equipamiento:

Equipamiento Social .....	4 m <sup>2</sup> tc/vivienda	3.080 m <sup>2</sup> tc
<u>Equipamiento Cultural y Docente.....</u>	<u>2 m<sup>2</sup>tc/vivienda</u>	<u>1.540 m<sup>2</sup>tc</u>
<b>Total Equipamiento mínimo a cumplir.....</b>		<b>4.620 m<sup>2</sup>tc</b>

Distribución de los estándares de **Equipamiento:**

<b>Parcela 3-</b> Equipamiento Socio Cultural en planta baja.....	<b>521 m<sup>2</sup>tc</b>
<b>Parcela 12-</b> Equipamiento Socio Cultural en planta baja.....	<b>535 m<sup>2</sup>tc</b>
Subtotal .....	<b>1.056 m<sup>2</sup>tc</b>
<b>Parcela 1- E</b> Equipamiento Socio Cultural .....	<b>5.332 m<sup>2</sup>tc</b>
<b>Total Equipamiento ordenado .....</b>	<b>6.388 m<sup>2</sup>tc</b>

Distribución de los estándares de **Espacios Libres:**

<u>Espacios Libres .....</u>	<u>30 m<sup>2</sup>s/vivienda</u>	<u>23.100 m<sup>2</sup>s</u>
<b>Total Espacios Libres mínimo a cumplir .....</b>		<b>23.100 m<sup>2</sup>s</b>

Espacios Libres Peatonales (LL).....	25.554 m <sup>2</sup> s
<u>Espacios Libres Jardines Urbanos (LJ).....</u>	<u>18.122 m<sup>2</sup>s</u>
<b>Total Espacios Libres calificados.....</b>	<b>43.676 m<sup>2</sup>s</b>



**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS EDIFICABLES (PERI APROBADO – EPÍGRAFE 3.3.4)**

**AMBITO PALMERA – CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS**

Bloque	Plantas (*)	Nº máximo de viviendas	Superficie parcela	Superficie ocupada	Superficie Real Edificable			Total (sin equipamiento)	
					Residencial		Comercial		Equipamientos
					Pisos	Áticos			
<b>1</b>	<b>PB+4+A</b>		<b>2.539</b>	<b>1.333</b>			<b>5.332</b>		
2	PB+4+A	134	2.824	2.228	10.505	1.495	305		12.305
3	PB+4+A	55	1.468	977	4.024	636		521	4.660
4	PB+3+A	20	1.542	360	1.440	252			1.692
5	PB+3+A	20		360	1.440	252			1.692
6	PB+3+A	20	1.648	360	1.440	252			1.692
7	PB+3+A	20		360	1.440	252			1.692
8	PB+3+A	20	1.632	360	1.440	252			1.692
9	PB+3+A	20		360	1.440	252			1.692
10	PB+4+A	153	3.856	3.057	13.037	1.958	948		15.943
11	PB+4+A	175	4.746	3.860	16.075	2.380	925		19.380
12	PB+4+A	130	2.443	1.850	8.165	1.218		535	9.383
13 Exis	PB+2+A	3	887	170	240	60	170		470
					60.686	9.259			
<b>TOTAL</b>		<b>770</b>	<b>23.585</b>	<b>14.644</b>	<b>700</b>	<b>1.692</b>	<b>2.348</b>	<b>6.388</b>	<b>72.293</b>

#### 2.4.- Proyecto de Compensación

Con fecha 4-12-1998 se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la UE PALMERA MONTERO. El ámbito objeto del Proyecto de Compensación coincide con la Unidad de Ejecución prevista en el planeamiento aprobado, si bien el Proyecto de Compensación reajusta la superficie del ámbito como resultado de las nuevas mediciones de 82.051 m<sup>2</sup>s a 81.306 m<sup>2</sup>s viéndose reducida la superficie de dominio público de espacios libres y viarios.

El Proyecto de Compensación mantiene la descripción parcelaria establecida por el Plan Especial aprobado y así, fuera del reparto de aprovechamiento quedan las superficies de cesión obligatoria al ayuntamiento, siendo éstas las siguientes:

##### Viales y terrenos de cesión

*Además de la cesión de los viales y espacios libres, zonas verdes, y terrenos destinados a dotaciones y equipamiento, (parcela nº1, 2.539 m<sup>2</sup>s) que serán cedidos en virtud del presente Proyecto de Compensación, el PERI establece la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de 1.056 m<sup>2</sup>s de superficie de plantas bajas ubicadas en los bloques 3 y 12 con la fachada terminada tal y como se señala en el Convenio Urbanístico, que ha de efectuarse con sus correspondientes acometidas a las redes de infraestructura.*

Así, la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística se materializa en las parcelas 13 y 12, además de compensación económica para completar sus derechos.

En cuanto a la parcela de Equipamiento, siendo una superficie destinada a dotación, se cede gratuitamente al ayuntamiento inscribiéndose como tal con la siguiente descripción de parcela resultante:

##### **PARCELA Nº1**

*Finca urbana señalada con la referencia de parcela 1 de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de compensación de la Unidad de Ejecución ámbito Palmera-Montero del Plan General de Iruna de 1.965.*

*Tiene una superficie de 2.539 m<sup>2</sup>s en la que puede construirse un edificio destinado a equipamiento social (Bloque nº1), con una ocupación en planta de 1.333 m<sup>2</sup>s y un perfil de Planta baja, 4 plantas altas y ático y un aprovechamiento máximo sobre rasante de 5.332 m<sup>2</sup>tc.*

*LIMITES: Por todos sus lados, con parcela EP (sistema de espacios libres peatonales).  
Esta finca no es urbanísticamente mínima e indivisible.*

*NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las ordenanzas y especificaciones del Plan Especial definitivamente aprobado para la zona.*

*DERECHOS DE SERVIDUMBRE: No tiene.*

*LIMITACIONES URBANÍSTICAS: Las propias derivadas de la ejecución del Plan Especial para el resto de las demás parcelas.*

*CARGAS: No tiene*

*ADJUDICACIÓN: El pleno dominio de la finca se adjudica a:*

*EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN 100%*

*CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA: No se establece por tratarse de cesión gratuita y obligatoria.*

*GRAVAMEN URBANÍSTICO: No tiene.*

La parcela descrita e inscrita para las superficies de dominio público que corresponde a viales y espacios es la siguiente:

**PARCELA EP**

*DESCRIPCIÓN: Finca urbana señalada con la referencia E.P. de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de compensación de la Unidad de Ejecución ámbito Palmera-Montero del Plan General de Irun de 1.965, destinada a Sistema de espacios libres y sistema de comunicaciones, zonas ajardinadas, etc...*

*Tiene una superficie de 57.721 m<sup>2</sup>s destinados a espacios libres y sistema de comunicación de conformidad con las determinaciones del PERI.*

*LIMITES: Norte, sur, Este y Oeste, con límite de la Unidad de Ejecución. Además linda internamente con las parcelas 1 y 13 del PERI de referencia.*

*NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las ordenanzas y especificaciones del Plan Especial definitivamente aprobado para la zona.*

*DERECHOS DE SERVIDUMBRE: Las propias de su destino, parcela de dominio y uso público para espacio libre, vialidad rodada y aparcamiento.*

*LIMITACIONES URBANÍSTICAS: Las propias derivadas de la ejecución del Plan Especial de Reforma Interior.*

*CARGAS: No tiene*

*ADJUDICACIÓN: El pleno dominio de la finca se adjudica a:*

*EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN* *100%*

*CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA: No se especifica por ser terreno de cesión gratuita y obligatoria de acuerdo con la normativa urbanística.*

*GRAVAMEN URBANÍSTICO: No tiene.*

## 2.5.- Segregación parcela EP

En desarrollo del Plan Especial, el Ayuntamiento afronta la edificación de la parcela de Equipamiento y así se inicia un expediente de contratación para la “Concesión Administrativa para la construcción y explotación de edificio de equipamiento y garajes en el ámbito Palmera Montero”.

Considerando que 4.922 m<sup>2</sup>s de la parcela resultante E.P. del Proyecto de compensación de la Unidad de Ejecución del ámbito Palmera Montero se encuentran afectados por dicho expediente de contratación, resulta necesaria la segregación de la citada superficie de la parcela de referencia.

Así, con fecha 23 de julio de 2009 se resuelve por Resolución de alcaldía-Presidencia la segregación de la superficie 4.922 m<sup>2</sup>s de la finca inscrita al tomo 1206, folio 136, Finca nº 45905, Inscripción 1ª, y se inscribe en el Registro de la Propiedad con el nº 57169.

Como resultado de ésta segregación, el ámbito de ordenación queda dividido de la siguiente manera:

12 parcelas Residenciales	21.046 m <sup>2</sup> s
1 parcela de equipamiento (Parcela 1 Proyecto de Compensación)	2.539 m <sup>2</sup> s
1 parcela de espacios libres (objeto de la segregación)	4.922 m <sup>2</sup> s
1 parcela de espacios libres y viales (EP Proyecto de Compensación)	52.799 m <sup>2</sup> s
Total Ámbito	81.306 m <sup>2</sup> s

### **Ámbito Modificación Puntual de Plan Especial de Palmera Montero**

#### **2.6.- Parcelario Estado Actual**

Resultado de los documentos expuestos en referencia al ámbito Palmera Montero, la división parcelaria actual del ámbito de la Modificación Puntual es la siguiente:

Parcela 1: Parcela de Equipamiento Comunitario	2.539 m <sup>2</sup> s
Parcela 2: Dominio Público Palmera Montero*	2.094 m <sup>2</sup> s
Parcela 3: Parcela Segregada del dominio Público**	4.607 m <sup>2</sup> s
<b>Total ámbito Modificación Puntual .....</b>	<b>9.240 m<sup>2</sup>s</b>

\* El proyecto de Compensación de Palmera Montero inscribió como parcela única la totalidad de la superficie de Dominio Público. Esta Parcela 2 es parte de esa única parcela.

\*\* Con fecha 23 de julio de 2009 se aprueba la segregación de una parcela de Dominio Público afectada por la propuesta de concesión administrativa del Equipamiento de Palmera Montero. Esta Parcela 3 es parte de la parcela segregada.

## 2.7.- Calificación Pormenorizada

Espacios Libres Peatonales (LL) .....	888 m <sup>2</sup> s
Espacios Libres Jardines Urbanos (LJ).....	5.010 m <sup>2</sup> s
Viaro Sistema Local de Comunicaciones (VP) .....	803 m <sup>2</sup> s
Parcela de Equipamiento Comunitario (E) .....	2.539 m <sup>2</sup> s
<b>Total .....</b>	<b>9.240 m<sup>2</sup>s</b>

## 2.8.- Características de Parcela Edificable

Tal y como se indica en la tabla de calificación pormenorizada, el ámbito de la Modificación Puntual está formado por superficie de espacios libres y viario además de una única parcela edificable con las siguientes características vigentes:

2.539 m <sup>2</sup> s .....	Superficie de parcela
1.333 m <sup>2</sup> .....	Superficie máxima ocupada s/r
PB+4+A .....	Perfil máximo s/r
5.332 m <sup>2</sup> tc .....	Edificabilidad física máxima s/r

## 2.9.- Superficies de Carácter Dotacional

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual está formada por superficies de cesión de dominio público y justifican el cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos por Ley en el desarrollo del ámbito Palmera Montero.

El cómputo de las superficies de carácter dotacional es el siguiente:

Espacios Libres .....	5.898 m <sup>2</sup> s
Equipamiento .....	5.332 m <sup>2</sup> tc

### **3.- DETERMINACIONES DEL PERI VIGENTE QUE SE MODIFICAN**

La presente Modificación Puntual se presenta en virtud de la adjudicación del concurso de la *Concesión Administrativa para la Construcción y Explotación de edificio de Equipamiento y Garajes en el ámbito Palmera-Montero*.

La propuesta presentada a Concurso y adjudicataria del mismo requiere de la modificación de determinaciones del Plan Especial vigente dados los siguientes condicionantes:

- Definición de una nueva ocupación en planta del edificio de Equipamiento.
- Definición de nuevos usos terciarios autorizados y compatibles del característico de Equipamiento.
- Definición de uso terciario garaje en el subsuelo del dominio público adyacente al Equipamiento.

El objeto del presente documento se refiere así a la modificación de la definición de la parcela de Equipamiento Socio-Cultural, afectando a la calificación pormenorizada del ámbito de la Modificación Puntual, definición de condiciones de parcela y condiciones de edificación.

Las determinaciones de planeamiento pormenorizado que modifica el presente documento con respecto al Plan Especial aprobado, afectan a los textos de carácter normativo recogidos en los siguientes puntos:

3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PARÁMETROS DE USO. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

3.3.3.- TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Calificación Pormenorizada del Ámbito específico de la Modificación Puntual:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
VP – Viario Sistema Local de Comunicaciones con aprovechamiento bajo rasante	803,00 m <sup>2</sup> s	8,7 %
LK – Sistema Local de-Espacios Libres Peatonales y Jardines Urbanos con aprovechamiento bajo rasante	5.898,00 m <sup>2</sup> s	63,80%
EC – Parcela de Equipamiento Comunitario	2.539,00 m <sup>2</sup> s	27,5 %
<b>TOTAL AMBITO MODIFICACION PUNTUAL</b>	<b>9.240,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00 %</b>

Nueva tabla de calificación de Ámbito 7.2.01 Palmera:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
RV - Parcela Residencial con frente a vial.	20.156 m <sup>2</sup> s	24,80%
RP - Parcela Residencial Colectiva en parcela.	890 m <sup>2</sup> s	1,09 %
VP – Viario. Sistema Local de Comunicaciones.	13.987 m <sup>2</sup> s <sup>(1)</sup>	17,21 %
VP* – Viario Sistema Local de Comunicaciones y aparcamiento con aprovechamiento bajo rasante.	803,00 m <sup>2</sup> s	0,99 %
LJ – Sistema Local Espacios Libres Urbanos.	13.112 m <sup>2</sup> s <sup>(2)</sup>	16,12 %
LL - Sistema Local Espacios Libres Jardines Peatonales	23.921m <sup>2</sup> s <sup>(3)</sup>	29,42 %
LK – Sistema Local de Espacios Libres Peatonales y Jardines Urbanos con aprovechamiento bajo rasante.	5.898 m <sup>2</sup> s <sup>(4)</sup>	7,25 %
EC – Parcela de Equipamiento Comunitario.	2.539m <sup>2</sup> s	3,12 %
<b>TOTAL AMBITO PALMERA</b>	<b>81.306 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00 %</b>



#### *3.3.4.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELA*

Se presentas dos Cuadros de Características referidas tanto al Ámbito específico como al ámbito total Palmera- Montero.

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS EDIFICABLES (PERI MODIFICADO – EPÍGRAFE 3.3.-A)**  
**AMBITO ESPECIFICO MODIFICACION PERI – CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS**

Bloque	Plantas (*)	Nº máximo de viviendas	Superficie parcela	Superficie ocupada	Superficie Real Edificable			Total (sin equipamiento)	
					Residencial		Comercial		Equipamientos
					Pisos	Áticos			
<b>1</b>	<b>PB+2</b>		<b>9.240</b>	<b>2.539</b>			<b>1.610</b>	<b>3.722</b>	<b>---</b>
<b>TOTAL</b>		<b>---</b>	<b>9.240</b>	<b>2.539</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1.610</b>	<b>3.722</b>	<b>---</b>

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS EDIFICABLES (PERI MODIFICADO – EPÍGRAFE 3.3.-B)**

**AMBITO PALMERA- MONTERO – CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS**

Bloque	Plantas (*)	Nº máximo de viviendas	Superficie parcela	Superficie ocupada	Superficie Real Edificable			Total (sin equipamiento)	
					Residencial		Comercial		Equipamientos
					Pisos	Áticos			
<b>1</b>	<b>PB+2</b>		<b>9.240</b>	<b>2.539</b>			<b>1.610</b>	<b>3.722</b>	<b>---</b>
2	PB+4+A	134	2.824	2.228	10.505	1.495	305		12.305
3	PB+4+A	55	1.468	977	4.024	636		521	4.660
4	PB+3+A	20	1.542	360	1.440	252			1.692
5	PB+3+A	20		360	1.440	252			1.692
6	PB+3+A	20	1.648	360	1.440	252			1.692
7	PB+3+A	20		360	1.440	252			1.692
8	PB+3+A	20	1.632	360	1.440	252			1.692
9	PB+3+A	20		360	1.440	252			1.692
10	PB+4+A	153	3.856	3.057	13.037	1.958	948		15.943
11	PB+4+A	175	4.746	3.860	16.075	2.380	925		19.380
12	PB+4+A	130	2.443	1.850	8.165	1.218		535	9.383
13 Exis	PB+2+A	3	887	170	240	60	170		470
					60.686	9.259			
<b>TOTAL</b>		<b>770</b>	<b>30.286</b>	<b>15.850</b>	<b>---</b>	<b>----</b>	<b>3.958</b>	<b>4.778</b>	<b>72.293</b>

#### **4.-JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES**

##### **Estándares Dotacionales**

La modificación del PERI no modifica el cumplimiento de los Estándares Dotacionales del antiguo plan Especial puesto que se mantiene la cuantificación de superficies modificando únicamente la forma de la parcela de Equipamiento.

La Modificación Puntual del Plan Parcial implementa los Estándares Dotacionales del antiguo Plan Especial.

##### **Espacios Libres**

La Modificación del PERI no establece reducción de la superficie de Espacios Libres, sino sólo una mera modificación de su forma, al variarse la configuración de la parcela de Equipamiento Comunitarios.

Espacios Libres Peatonales (LK)..... 5.898 m<sup>2</sup>s

**Total Espacios Libres ..... 5.898 m<sup>2</sup>s**

##### **Equipamiento comunitario**

Si bien la calificación pormenorizada y así el uso característico de dicha superficie es de Equipamiento Socio-Cultural, objeto de la propuesta presentada a Concurso, la presente Modificación Puntual define un uso autorizado y compatible terciario sin que tal circunstancia motive el incumplimiento de los mínimos dotacionales:

Equipamiento Socio Cultural mínimo Palmera Montero.....4.620 m<sup>2</sup>tc

Equipamiento Socio Cultural Plantas Bajas Palmera Montero ..... 1.056 m<sup>2</sup>tc

**Total Equipamiento mínimo a cumplir ámbito Modificación ..... 3.564 m<sup>2</sup>tc**

<b>Parcela 1- E Equipamiento Socio Cultural .....</b>	<b>5.332 m<sup>2</sup>tc</b>
Ed. máx. uso terciario s/r .....	1.610 m <sup>2</sup> tc
<b>Ed. mínima uso equipamiento s/r .....</b>	<b>3.722 m<sup>2</sup>tc</b>

## **5.- NUEVOS PLANOS Y ORDENANZAS**

Las nuevas determinaciones también modifican los artículos recogidos en las Normas Urbanísticas que sustituyen o en su caso complementan los recogidos en el *Documento B: Normas Urbanísticas* de la presente Modificación puntual:

Así mismo, los planos que forman parte de la presente Modificación Puntual del PERI modifican las determinaciones gráficas recogidas en el antiguo PERI en los siguientes aspectos:

- Calificación Pormenorizada.
- Ocupaciones en Planta Baja.
- Alineaciones.
- Rasantes.
- Perfiles Normativos.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL (1ª MODIFICACIÓN) DEL  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA  
INTERIOR (PERI)  
DEL ÁMBITO 7.2.01 PALMERA MONTERO  
DE IRUN**

**DOCUMENTO B: NORMAS URBANISTICAS**

**IRUN, DICIEMBRE 2009**

## **INDICE DEL DOCUMENTO B:**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **TÍTULO PRELIMINAR**

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

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

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

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

##### **Capítulo 1.2.- Régimen para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Reforma Interior**

- Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística
- Artículo 11º.- Categorización del Suelo

## **TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES**

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

- Artículo 12°.- Generalidades
- Artículo 13°.- Aprovechamiento edificatorio
- Artículo 14°.- Parcelación
- Artículo 15°.- Alineaciones
- Artículo 16°.- Rasantes
- Artículo 17°.- Perfiles y Alturas
- Artículo 18°.- Patios
- Artículo 19°.- Cuerpos salientes o vuelos
- Artículo 20°.- Elementos salientes en fachadas
- Artículo 21°.- Ascensores

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

- Artículo 22°.- Condiciones Generales de Dominio

### **Capítulo 2.3.- Condiciones Higiénico Sanitarias y de Seguridad de las Edificaciones**

- Artículo 23°.- Condiciones Generales
- Artículo 24°.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio
- Artículo 25°.- Condiciones de los locales destinados a garaje

### **Capítulo 2.4.- Condiciones Estéticas y de Ornato**

- Artículo 26°.- Fachadas
- Artículo 27°.- Cubiertas

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

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

- Artículo 28°.- Supresión de Barreras Urbanísticas

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

- Artículo 29°.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio



## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **GENERALIDADES**

#### **Artículo 1º.- 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 específico de la Modificación Puntual del Plan Especial Palmera-Montero.

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

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

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

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

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

#### **Artículo 4º.- Obligatoriedad**

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en el artículo 207 de la Ley 2/2006 de 30 de junio que se realicen dentro del territorio que comprende esta

Modificación de Plan Especial de Reforma Interior, 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 5º.- 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 artículo 3 del Código Civil.

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

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

Documento A: Memoria

Documento B: Normas Urbanísticas

Documento E: Planos de Información y Propuesta

El punto 3 de la Memoria de Ordenación (Documento A), las Normas Urbanísticas (Documento B) y los Planos de Propuesta (Documento E) 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.

## **TÍTULO PRIMERO:**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

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

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

El Ámbito específico del sector objeto de esta Modificación de P.E.R.I. queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

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

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

##### **- SISTEMAS DE COMUNICACIONES**

VP.- Viario Sistema Local de Comunicaciones y Aparcamiento asociado a viario, con aprovechamiento bajo rasante.

##### **- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

LK.- Sistema Local Espacios Libres Peatonales y Jardines Urbanos con aprovechamiento bajo rasante.

- RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

EC.- Equipamiento Comunitario.

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

**a) SISTEMA DE COMUNICACIONES**

**VP.- Sistema Local de Comunicaciones y Aparcamiento asociado a Viario con aprovechamiento bajo rasante.**

- DOMINIO: Público (Ayuntamiento de Irún).

- USO URBANÍSTICO: Circulación rodada, circulación peatonal y aparcamiento.

- EDIFICACIÓN:

Sobre rasante excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación (rampas con sus correspondientes marquesinas, casetones de escaleras y, ascensores.....)

Bajo rasante hasta dos sótanos.

- REGIMEN DE EDIFICACIÓN:

Sobre rasante excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación (rampas, casetones de escaleras y, ascensores...)

Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.

- REGIMEN DE USO

- Uso característico:

**Circulación rodada**

- Usos autorizados:

**Terciarios:**

Usos provisionales en implantaciones de carácter temporal.

### **Garaje.**

De 3ª y 4ª Categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante (2 sótanos).

### **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.

Paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

- Usos prohibidos:

Todos los no autorizados por el Planeamiento General.

- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:

**Dominio público.** (Ayuntamiento de Irún).

La implantación de usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa.

## **b) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

LK.- Sistema Local de Espacios Libres Peatonales y Jardines Urbanos con aprovechamiento bajo rasante.

- DOMINIO: Público (Ayuntamiento de Irún).

- USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones. Jardines Urbanos.

- EDIFICACIÓN:

Sobre rasante excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación (rampas, casetones de escaleras y, ascensores.....)

Bajo rasante hasta dos sótanos.

- REGIMEN DE EDIFICACION:

Sobre rasante excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación (rampas, casetones de escaleras y, ascensores...)

Bajo rasante. Se permite una edificabilidad máxima de 2 veces la superficie calificada como LK y hasta dos sótanos.

- REGIMEN DE USO

- Uso característico:

**Espacios libres urbanos.**

**Circulación peatonal.**

**Carril-bici.**

- Usos autorizados:

**Terciarios:**

Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal.

**Equipamiento comunitario.**

**Circulación rodada y aparcamiento.** (En situación de preferencia para la circulación peatonal).

**Garaje.** De 3ª y 4ª Categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante (2 sótanos).

**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 prohibidos:

Todos los no autorizados por el Planeamiento General.

- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:

**Dominio público.** (Ayuntamiento de Irún).

La implantación de usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa.

c) **RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**

EC.- Equipamiento Socio- Cultural.

- DOMINIO: Público
- USO URBANÍSTICO: Comprende las actividades de servicio a la población ejercidas sin ánimo de lucro por entidades públicas o privadas (docente, deportivo, institucional, sanitario, asistencial, socio cultural, recreativo, religioso, de servicios públicos)
- EDIFICACIÓN: Se admite un aprovechamiento sobre rasante de 5.332 m<sup>2</sup>c y bajo rasante de 5.078 m<sup>2</sup>c de techo edificable, con una ocupación máxima en planta de 2.539 m<sup>2</sup>c en la Parcela.
- REGIMEN DE EDIFICACION

**Descripción del Régimen de Edificación**

Alineaciones máximas: Serán las establecidas en el plano 1721PG09 (Alineaciones y Rasantes).

Separación entre la Edificación (excluyendo vuelos) y las viviendas más próximas: Serán como mínimas las establecidas en el plano 1721PG09 (Alineaciones y Rasantes).

Ocupación máxima de parcela: 2.539,00 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 14,5 mts hasta altura cornisa, según Plano de Perfiles Normativos.
- Plantas: PB+ 2
- Sótanos: 2
- Vuelos: 1,6 mts general (se permiten hasta 6,5 mts siguiendo las condiciones establecidas en el plano 1721PG09 (Alineaciones y Rasantes).

## - REGIMEN DE USO

### **Descripción del Régimen de Uso**

- Usos característicos:

#### **Equipamiento comunitario.**

- Usos autorizados:

#### **Usos terciarios.**

##### Bajo rasante:

Sótano 2º:

- Terciario en su modalidad de Garaje y para categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Sótano 1º:

- Terciario en su modalidad de Garaje y para categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Terciario en su modalidad Comercial y para categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Usos Auxiliares de almacenamiento y carga- descarga.

En todo caso las actividades comerciales que ocupen más de 750 m<sup>2</sup> de superficie de techo deberán disponer de espacios interiores de acceso y maniobras para carga y descarga.

##### Sobre rasante:

Planta Baja:

- Terciario en sus modalidades de Oficinas, Recreativo, Diverso y Comercial para Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

La superficie de techo máxima para el uso terciario será de 1.610,- m<sup>2</sup>

Resto de plantas:

- Centros de las redes de servicios.

- Usos prohibidos:

#### **Vivienda.**

#### **Industriales.**

## - REGIMEN DE DOMINIO

### **Dominio Público** (Ayuntamiento de Irún).

Los usos de titularidad privada autorizados se realizarán en régimen de Concesión Administrativa.



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

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

Se trata de una Actuación de Ejecución de Dotaciones públicas de Sistemas Local cuyo suelo es de propiedad municipal, por lo que no se requiere el mecanismo de la expropiación, previsto, en su caso, según lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Se actuará directamente mediante un Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones públicas que definirá las obras de edificación y urbanización complementaria.

### **Artículo 11º.- Categorización del Suelo**

El suelo se categoriza como Suelo Urbano no consolidado por precisar de mejora y renovación urbana.

## **TÍTULO SEGUNDO:**

### **ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES**

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

##### **Artículo 12º.- Generalidades**

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

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

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual constituye una única parcela edificatoria con aprovechamiento sobre y bajo rasante según se expone:

###### 1.- Aprovechamiento sobre rasante de la parcela.

La totalidad de la parcela (Ámbito Modificación Puntual) es edificable con un aprovechamiento sobre rasante máximo es de 5.332 m<sup>2</sup>c.

El aprovechamiento sobre rasante mínima, destinado a equipamiento y que se autoriza en la parcela dotacional es de 3.722 m<sup>2</sup>, destinado a uso Socio-Cultural.

Compatible con el mismo, se autoriza un aprovechamiento de 1.610 m<sup>2</sup> destinado a uso Terciario en su modalidad Comercial y exclusivamente en Planta Baja.

###### 2.- Aprovechamiento bajo rasante

La ocupación máxima edificatoria bajo rasante es de 9.240 m<sup>2</sup> con un aprovechamiento bajo rasante de 18.480 m<sup>2</sup>c, lo que se corresponde a la ocupación total de la parcela, con una posibilidad de construcción de dos plantas de sótano.

Se contempla la construcción de un nuevo edificio con un perfil máximo de edificación de dos plantas sótano bajo rasante, y sobre rasante máximo PB+2, de acuerdo a lo establecido en el plano 1721PG10 (Plano de perfiles normativos). La ocupación de la edificación deberá respetar la “zona de movimiento” establecidas, alineaciones máximas y obligatorias, rasantes de urbanización y perfiles establecidos en el plano 1721PG09 (Alineaciones y Rasantes).

Se deberá cumplir el estándar de 4 plazas de garaje por cada 100 m<sup>2</sup>c de superficie Terciaria de modalidad Comercial y de 1 plaza de garaje por cada 100m<sup>2</sup> de superficie de Equipamiento Comunitario, sin contar con las plazas de superficie.

Dadas las características específicas de la actividad y el aparcamiento de uso público existente en el área en la que se sitúa la Parcela de Equipamiento, no se considera necesaria la aplicación de ratios superiores.

El aprovechamiento bajo rasante se podrá destinar a uso Terciario en su modalidad Garaje en sótano 1º y 2º, y Terciario en su modalidad Comercial en sótano 1º y Usos axiliares de almacenamiento.

La medición de la superficie construida máxima edificable es la siguiente:

Edificabilidad física bajo rasante:	18.480 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad física sobre rasante:	5.332 m <sup>2</sup> tc
Total Edificabilidad física Máxima	23.812 m <sup>2</sup> tc

#### **Artículo 14º.- Parcelación**

La totalidad del Ámbito específico constituye una parcela única.

En ese sentido, la modificación del PERI genera una parcela edificable que sustituye y toma el mismo nombre que la Parcela 1 del Plan Especial de Palmera

Nueva tabla de parcelas edificables, determinaciones:

<b>Parcela 1 .....</b>	<b>N° de parcela</b>
<b>9.240 m².....</b>	<b>Superficie de parcela</b>
<b>9.240 m².....</b>	<b>Superficie máxima ocupada b/r</b>
<b>2.539 m².....</b>	<b>Superficie máxima ocupada s/r</b>
<b>2 plantas de sótano.....</b>	<b>Perfil máximo b/r</b>
<b>PB+2.....</b>	<b>Perfil máximo s/r</b>
<b>18.480 m² (2 sótanos) .....</b>	<b>Edificabilidad física máxima b/r</b>
<b>1.745 m².....</b>	<b>Ed. máx. uso terciario comercial b/r</b>
<b>360 m².....</b>	<b>Ed. máx uso auxiliar almacén b/r</b>
<b>16.375 m².....</b>	<b>Ed. máx. uso garaje b/r</b>
<b>5.332 m².....</b>	<b>Edificabilidad física máxima s/r</b>
<b>1.610 m².....</b>	<b>Ed. máx. uso terciario comercial s/r</b>
<b>3.722 m².....</b>	<b>Ed mínima uso equipamiento s/r</b>

#### **Artículo 15°.- Alineaciones**

Los criterios de ordenación de los nuevos volúmenes de edificación se fundamentan en el señalamiento de las alineaciones básicas establecidas en el plano “Alineaciones y Rasantes” 1721PG09.

Las alineaciones de las parcelas edificables quedan definidas en el referido plano y tienen carácter de alineaciones máximas, no admitiéndose que sobresalga ningún elemento constructivo a excepción de vuelos, cornisas, vierte aguas, bajantes, letreros, etc....

#### **Artículo 16°.- Rasantes**

Se establecen en el plano 1721PG09 “Alineaciones y Rasantes”.

#### **Artículo 17°.- Perfiles y Alturas**

Se definen los perfiles para los edificios planteados según el plano 1721PG10: “Perfiles Normativos”.

### **Artículo 18°.- Patios**

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

Los patios, en su coronación, podrán cubrirse con claraboyas.

### **Artículo 19°.- Cuerpos salientes o vuelos**

Se autorizan vuelos sobre las alineaciones máximas, siempre que cumplan tres condiciones:

- El vuelo deberá estar situado a una altura superior a 3 mts.
- El vuelo no podrá sobrepasar 1,60 mts.
- Se podrá volar hasta 6,5 mts sobre la alineación máxima, pero sólo en las áreas indicadas por el Plano 1721PG09 (Alineación y Rasantes).

### **Artículo 20°.- Elementos salientes en fachadas**

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

Las marquesinas y toldos de los locales de planta baja podrán volar sobre la fachada un máximo de 1,00 metros en posición plegada.

Las marquesinas y toldos, incluso en posición desplegada, distarán de la acera o espacio libre sobre el que vuelan, una altura no inferior a 3 metros en cualquiera de sus puntos.

Sólo podrán situarse a menor altura con saliente máximo de 0,20 metros desde la alineación, los soportes y demás elementos previstos para extender y colgar los toldos.

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

#### **Artículo 21º.- Ascensores**

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

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

#### **Artículo 22º.- Condiciones Generales de Dominio**

La totalidad de la parcela es de Dominio y Uso Público.

### **CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

#### **Artículo 23º.- Condiciones generales**

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 24º.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio**

- 1.- Todos los locales de la planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.

- 2.- Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.
- 3.- La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso. Para esta última exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

#### **Artículo 25º.- Condiciones de los locales destinados a garaje**

- 1.- Superficie y dimensiones mínimas:  
La dimensión mínima por plaza, sin contar accesos, etc..., será de 2,50 por 5,00 metros.
- 2.- Altura libre mínima:  
La altura mínima será de 2,20 metros.
- 3.- Accesos:  
Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 5 metros, que podrá reducirse a 3 metros si se disponen rampas independientes de entrada y salida.

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO 2.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO**

### **Artículo 26º.- Fachadas**

- 1.- Los materiales empleados en fachada serán permanentes y de primera calidad. Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.

### **Artículo 27º.- Cubiertas**

Ningún elemento de la cubierta, a excepción de pararrayos y antenas de telecomunicaciones podrán superar la altura máxima establecida en el Plano de Perfiles Normativos.

Si se adaptan soluciones de cubierta plana, se podrán disponer exclusivamente sobre ella elementos de las instalaciones de servicio del edificio.



**TÍTULO TERCERO:**  
**NORMAS DE URBANIZACIÓN**

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

**Artículo 28.- Supresión de Barreras Urbanísticas**

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

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

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

**Artículo 29º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio**

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

En Vitoria- Gasteiz, Enero de 2.010

EL ARQUITECTO