

**MODIFICACIÓN PUNTUAL (1ª MODIFICACIÓN)
DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR (PERI)
de la parcela de Equipamiento Comunitario (EC) y suelo
público del ÁMBITO 7.2.01 PALMERA MONTERO
DE IRUN**

DOCUMENTO A: MEMORIA

IRUN, JUNIO 2011

MEMORIA

	Pag.
0.- ESTADO TRAMITACIÓN EXPEDIENTE	2
1.- OBJETO Y ANTECEDENTES	
1.1 Objeto	4
1.2 Justificación de la Modificación	5
1.3 Descripción del área de actuación	7
2.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁREA	
Ámbito 7.2.01 Palmera Montero	
2.1.- Introducción	8
2.2.- Modificación de Elementos de Plan General	8
2.3.- PERI vigente	9
2.4.- Proyecto de Compensación	12
2.5.- Segregación parcela EP	14
Área afectada por la Modificación Puntual de Plan Especial Palmera Montero	
2.6.- Parcelario Estado Actual	15
2.7.- Calificación Pormenorizada	16
2.8.- Características de Parcela Edificable	16
2.9.- Superficies de Carácter Dotacional	16
3.- DETERMINACIONES DEL PERI VIGENTE QUE SE MODIFICAN	20
4.- JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES.	25
5.- NUEVOS PLANOS Y ORDENANZAS	27

MEMORIA

0.- ESTADO TRAMITACIÓN EXPEDIENTE

Mediante Resolución de la Alcaldía, de fecha 6 de abril de 2011, se admitió a trámite la presente *Modificación del Plan Especial relativa al ámbito 7.2.01: Palmera-Montero*, cuya propuesta de nueva ordenación pormenorizada para el área afectada por la nueva definición de la parcela de equipamiento comunitario y del suelo público que la circunda, ha sido difundida en la página web oficial del Ayuntamiento.

Asimismo, en dicha Resolución se acordó aprobar inicialmente la presente *Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la parcela de Equipamiento Comunitario (EC) y suelo público del ámbito 7.2.01: Palmera-Montero*, con sujeción a las siguientes condiciones:

- 1. La calificación VP y LK deberá responder en forma y superficie a la solución arquitectónica de la rampa de entrada y salida del subsuelo. Tal y como está zonificado y representado en plano no es posible el tránsito de vehículos en la Avda. Ricardo Alberdi.*
- 2. Sólo será posible edificar una planta sótano, restricción obligada por las difíciles condiciones geológicas del suelo.*
- 3. Se deberá justificar el cumplimiento de las dotaciones aprobadas y comprometidas para el ámbito Palmera Montero por los distintos documentos de planeamiento.*

En consecuencia, se ha elaborado este nuevo documento que sustituyendo al que obtuvo la aprobación inicial da respuesta al condicionado ya que:

- 1. Se ha corregido la delimitación de los suelos calificados como VP y LK.*
- 2. Se han corregido las determinaciones relativas al perfil, al objeto de sólo permitir edificar una planta sótano.*

3. El epígrafe 2.9 de este documento *justifica el cumplimiento de las dotaciones aprobadas y comprometidas para el ámbito Palmera Montero por los distintos documentos de planeamiento.*

Por último, se acordó someter el expediente a exposición pública mediante los correspondientes anuncios habiéndose presentado cinco escritos de alegaciones, cuyo análisis obliga a que el presente documento proceda a:

- ♦ Incorporar en la Memoria la solución constructiva prevista para la planta sótano, en los términos en los que ya consta en el expediente del presente planeamiento pormenorizado. (Epígrafe 3)
- ♦ Incorporar en las Ordenanzas unas condiciones mínimas de ordenación superficial del espacio público de la Plaza Leandro Agirretxe. (Título Tercero).
- ♦ Incorporar en las Ordenanzas la obligatoriedad de adjuntar al Proyecto de Edificación un Protocolo de Actuación y un Plan de Seguimiento que contengan el modo y manera de la técnica constructiva, el detalle de la maquinaria a emplear en obra y el establecimiento de medidas de control y/o medidas correctoras que deben emplearse en el transcurso de la obra (y después), así como el mecanismo de notificaciones de posibles incidencias. (Capítulo 2.3).
- ♦ Incorporar un plano de definición de la ocupación de la planta bajasante con indicación de las cotas más significativas. (Plano 1721PG10)
- ♦ Incorporar un plano de imagen de la obra de urbanización en superficie. (Plano 1721PG12)

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.

Y es objeto de la Modificación sólo la parte del ámbito Palmera-Montero que requiere la construcción del nuevo edificio de equipamiento y que abarca una superficie de 9.240 m²s, siendo la total del ámbito de total 82.051 m²s. Se mantiene el resto del ámbito Palmera Montero con las determinaciones ya aprobadas.

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 Ámbito 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.

Así, la calificación pormenorizada vigente es:

EC.- Equipamiento Comunitario:	2.539 m ² s
LJ.- Espacios Libres Jardines Urbanos:	5.010 m ² s
LL.- Espacios Libres Urbanos:	888 m ² s
<u>VP.- Viario Local:</u>	<u>803 m²s</u>
Total	9.240 m²s

Toda esta superficie es inedificable, a excepción de la permitida para el equipamiento público E, con una edificabilidad física de:

Sup. parcela	Sup.ocupada	Edificabilidad sobre rasante Uso equipamiento público	Perfil
2.539 m ² s	1.333 m ² s	5.332 m²tc	PB+4+A

La reconfiguración de la parcela de Equipamiento Socio-Cultural es necesaria para adaptarse a 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 m² de techo, establecida en el Concurso. Esta superficie terciaria incluida en la superficie edificable sobre rasante de la parcela (5.332 m²), deja como remanente para Equipamiento Comunitario 3.725 m². 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 del área de actuación

Este planeamiento define un área de actuación de 9.240 m²s. Se trata del suelo delimitado por las calles Pelegrín de Uranzu, Bertzolari Uztapide y Avda. Ricardo Alberdi. Actualmente el área está, en la parte destinada a espacios libres (Leandro Agerretxe Plaza) y viario, urbanizado mientras que parte ocupada por la parcela de equipamiento municipal está solamente explanada y dedicada de manera provisional a aparcamiento público de vehículos.

En todo caso, y aunque no existe ninguna edificación en el sitio y no procede ninguna declaración de fuera de ordenación, desaparece el actual tramo de viario rodado que cruza el área afectada de norte a sur (entre la c/Bersolari Uztapide y Pelegrín de Uranzu) y se ordenará como de tráfico rodado en coexistencia todo el tramo de la c/Pelegrín de Uranzu entre la rotonda del Ambulatorio de Dumboa y Arbesko Errota.

La totalidad del suelo es propiedad del Ayuntamiento de Irun; todo de carácter público al ser titular como adjudicatario de las parcelas resultantes de cesión obligatoria en el *Proyecto de Compensación de Palmera –Montero*.

Así, el Parcelario Estado Actual es:

Parcela 1: Parcela de Equipamiento Comunitario	2.539 m ² s
Parcela 2: Dominio Público Palmera Montero*	2.094 m ² s
Parcela 3: Parcela Segregada del dominio Público**	4.607 m ² s
Total	9.240 m²s

* *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 la parte de la parcela segregada incluida en el área que ahora nos ocupa.*

2.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁREA

Ámbito 7.2.01 Palmera Montero

2.1.- Introducción

Aunque la Modificación del PERI se establece sobre un área de actuación específica, el análisis urbanístico se va a referir a todo el ámbito 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 m²/vivienda) a la vez que propone completar los espacios verdes hasta los 30 m²/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 ² s/vivienda	13.860 m ² s
Equipamiento Comercial.....	2 m ² tc/vivienda	1.540 m ² tc
Equipamiento Social	4 m ² tc/vivienda	3.080 m ² tc
Equipamiento Cultural y Docente.....	2 m ² tc/vivienda	1.540 m ² 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 m²s y contempla un programa residencial de 770 viviendas con las siguientes determinaciones básicas:

Calificación Pormenorizada:

Espacios Libres Peatonales (LL).....	25.554 m ² s
Espacios Libres Jardines Urbanos (LJ).....	18.122 m ² s
Viario Sistema Local de Comunicaciones (VP).....	14.790 m ² s
Parcela de Equipamiento Comunitario (E)	2.539 m ² s
Residencial con alineación a vial (RV).....	20.156 m ² s
<u>Residencial vivienda libre colectiva en parcela (RP).....</u>	<u>890 m²s</u>
Total.....	82.051 m²s

Asignación de aprovechamientos:

Aprovechamiento edificatorio lucrativo máximo	72.293 m ² tc
Nº máximo total viviendas	770 uds.

Dotaciones mínimas:

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

Justificación del cumplimiento de los estándares exigibles de equipamiento:

Equipamiento Social	4 m ² tc/vivienda	3.080 m ² tc
<u>Equipamiento Cultural y Docente.....</u>	<u>2 m²tc/vivienda</u>	<u>1.540 m²tc</u>
Total Equipamiento mínimo a cumplir.....		4.620 m²tc

Distribución de los estándares de **Equipamiento:**

Parcela 3- Equipamiento Socio Cultural en planta baja.....	521 m²tc
Parcela 12- Equipamiento Socio Cultural en planta baja.....	535 m²tc
Subtotal	1.056 m²tc
Parcela 1- E Equipamiento Socio Cultural	5.332 m²tc
Total Equipamiento ordenado	6.388 m²tc

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

<u>Espacios Libres</u>	<u>30 m²s/vivienda</u>	<u>23.100 m²s</u>
Total Espacios Libres mínimo a cumplir		23.100 m²s

Espacios Libres Peatonales (LL).....	25.554 m ² s
<u>Espacios Libres Jardines Urbanos (LJ).....</u>	<u>18.122 m²s</u>
Total Espacios Libres calificados.....	43.676 m²s

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			
1	PB+4+A		2.539	1.333			5.332		
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			
TOTAL		770	23.585	14.644	700	1.692	2.348	6.388	72.293

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 m²s a 81.306 m²s 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 m²s) 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 m²s 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 m²s en la que puede construirse un edificio destinado a equipamiento social (Bloque nº1), con una ocupación en planta de 1.333 m²s y un perfil de Planta baja, 4 plantas altas y ático y un aprovechamiento máximo sobre rasante de 5.332 m²tc.

*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 m²s 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 m²s 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 m²s 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 ² s
1 parcela de equipamiento (Parcela 1 Proyecto de Compensación)	2.539 m ² s
1 parcela de espacios libres (objeto de la segregación)	4.922 m ² s
1 parcela de espacios libres y viales (EP Proyecto de Compensación)	52.799 m ² s
Total Ámbito	81.306 m ² s

Área afectada por la 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 área de la Modificación Puntual es la siguiente:

Parcela 1: Parcela de Equipamiento Comunitario	2.539 m ² s
Parcela 2: Dominio Público Palmera Montero*	2.094 m ² s
Parcela 3: Parcela Segregada del dominio Público**	4.607 m ² s
Total ámbito Modificación Puntual	9.240 m²s

* 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 ² s
Espacios Libres Jardines Urbanos (LJ).....	5.010 m ² s
Viario Sistema Local de Comunicaciones (VP)	803 m ² s
Parcela de Equipamiento Comunitario (EP).....	2.539 m ² s
Total	9.240 m²s

2.8.- Características de Parcela Edificable

Tal y como se indica en la tabla de calificación pormenorizada, el área 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 ² s	Superficie de parcela
1.333 m ²	Superficie máxima ocupada s/r
PB+4+A	Perfil máximo s/r
5.332 m ² tc	Edificabilidad física máxima s/r

2.9.- Superficies de Carácter Dotacional

La totalidad del área de la Modificación Puntual está formada por superficies de cesión de dominio público, estando parte de esa superficie comprometida como Espacios Libres y Equipamiento público, en los términos en que se fijaron los estándares dotacionales que el desarrollo del ámbito Palmera Montero.

Así, la superficie pública está ordenada según el planeamiento vigente conforme a la siguiente distribución de carácter dotacional:

Equipamiento (EP).....	5.332 m ² tc
Espacios Libres (LJ + LK).....	5.898 m ² s

En el epígrafe 2.3 de esta Memoria aparece la justificación del cumplimiento de los estándares por parte de la ordenación vigente en el conjunto del ámbito Palmera-Montero. Con la presente Modificación se interviene sobre la superficie de techo y suelo (vinculada a los estándares) y anteriormente detallada de tal forma que:

En relación a la superficie de techo mínima requerida para Equipamiento

De la superficie total de techo con destino a equipamiento que el *PERI* definió, la que se implantaba en los locales de planta baja ya ha sido ejecutada, por lo que sólo queda pendiente por edificar la correspondiente a la parcela del futuro Centro Cívico (5.332 m²tc). Parámetro de superficie de techo sobrerasante que la presente Modificación mantiene:

Dotaciones mínimas obligatorias:

Equipamiento Social.....	4 m ² tc/vivienda	3.080 m ² tc
Equipamiento Cultural y Docente	2 m ² tc/vivienda	<u>1.540 m²tc</u>
.....	TOTAL	4.620 m ² tc

Dotaciones establecidas por el *PERI*:

Equipamiento Social + Cultural	4 + 2 m ² tc/viv	*6.388 m ² tc
--------------------------------------	-----------------------------	--------------------------

* 1.056 m²tc en las plantas bajas ubicadas en los bloques 3 y 12 y 5.332 m²tc a ubicar en la parcela de equipamiento socio cultural que ahora nos ocupa.

Al respecto, recordar que en la *Concesión Administrativa para la construcción y explotación de un edificio de equipamiento* y que trae como origen la presente *Modificación*, ya se indicaba que parte de esa superficie de techo podría estar destinada a usos compatibles con el de equipamiento, ya que con 3.564 m²tc se cumplía con la superficie mínima establecida por el planeamiento general. Siendo la reducción de 5.332 m²tc a 3.564 m²tc posible, al ser la diferencia el “exceso de superficie” con el que el *PERI* superó al margen mínimo al que estaba obligado (3.564 m²tc =4.620-1056).

Y así, la *Modificación* autoriza y posibilita la implantación de usos terciarios, entendiendo que tal circunstancia no motiva el incumplimiento de las superficies de techo dotacionales fijadas en el *PERI*. Y, de tal modo, que supera el mínimo de 3.564 m²tc:

EP Equipamiento Socio Cultural	5.332 m ² tc
Ed. mínima uso predominante (equipamiento s/r)	3.722 m ² tc
Ed. máx. uso autorizado y compatible (terciario s/r).....	1.610 m ² tc

En relación a la superficie de suelo mínima requerida para Espacios Libres

Como con la presente Modificación no se produce incremento en la edificabilidad urbanística residencial, no es preceptivo contemplar espacios libres adicionales.

Recordemos que el área de la Modificación actúa sobre un total de 5.898 m²s (888+5.010) de Espacios Libres.

Y en relación con que para el conjunto del ámbito Palmera Montero fijó el *PERI*, se remarca que ese planeamiento pormenorizado cumplió sobradamente los mínimos a los que estaba obligado en cuanto a los Espacios Libres.

Dotaciones mínimas obligatorias:

Espacios Libres.....	18 m ² s/vivienda	13.860 m ² s
----------------------	------------------------------	-------------------------

Dotaciones establecidas por el *PERI*:

Espacios Libres.....	30 m ² s/viv	23.100 m ² s
----------------------	-------------------------	-------------------------

En todo caso, el presente documento reduce en 65 m²s el conjunto de la superficie calificada para espacios libres, ya que la propuesta presentada en la *Concesión Administrativa para la construcción y explotación de un edificio de equipamiento* establecía el diseño de un elemento arquitectónico en forma de “L” apoyándose en las c/Pelegrín de Uranzu y Ricardo Alberdi, de tal forma que modifica la configuración de la actual parcela de equipamiento y la de los espacios libres que la rodean, tal y como fueron definidos en el vigente *Plan Especial* de Palmera-Monteroya.

Esto es, la nueva configuración de la parcela de equipamiento reduce ligeramente la superficie del espacio libre, que queda distribuida de diferente modo y disposición en el sitio:

Espacios Libres Peatonales (LK).....	5.833 m ² s
--------------------------------------	------------------------

Dicha reducción es posible, al formar parte ese “defecto de superficie de 65 m²s” del “excedente del estándar de espacios libres” con la que el *PERI* superó al margen mínimo al que estaba obligado (9.240 m²s).

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	868,00 m ² s	8,6 %
LK – Sistema Local de-Espacios Libres Peatonales y Jardines Urbanos con aprovechamiento bajo rasante	5.833,00 m ² s	63,90%
EC – Parcela de Equipamiento Comunitario	2.539,00 m ² s	27,5 %
TOTAL ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL	9.240,00 m²s	100,00 %

Nueva tabla de calificación de Ámbito 7.2.01 Palmera:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
RV - Parcela Residencial con frente a vial.	20.156 m ² s	24,80%
RP - Parcela Residencial Colectiva en parcela.	890 m ² s	1,09 %
VP – Viario. Sistema Local de Comunicaciones.	13.987 m ² s ⁽¹⁾	17,21 %
VP* – Viario Sistema Local de Comunicaciones y aparcamiento con aprovechamiento bajo rasante.	868,00 m ² s	1,00 %
LJ – Sistema Local Espacios Libres Urbanos.	13.112 m ² s ⁽²⁾	16,12 %
LL - Sistema Local Espacios Libres Jardines Peatonales	23.921m ² s ⁽³⁾	29,42 %
LK – Sistema Local Espacios Libres Peatonales y Jardines Urbanos con aprovechamiento bajo rasante.	5.833 m ² s ⁽⁴⁾	7,24 %
EC – Parcela de Equipamiento Comunitario.	2.539m ² s	3,12 %
TOTAL AMBITO PALMERA	81.306 m²s	100,00 %

3.3.4.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELA

Se presentan 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)

ÁREA ESPECIFICA MODIFICACIÓN PERI

CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS

El conjunto de toda la superficie calificada constituye una única parcela edificable, tanto en sobrerasante como en bajasante, con la siguiente edificabilidad y perfil:

S. parcela m ² s	S.ocupada m ² s	Perfil	Edificabilidad sobrerasante m ² tc	Edificabilidad bajasante m ² tc
LK+VP+EC	-EC-		Terciario*Eq. público	Terciario ...Auxiliar.....Garajes
9.240	2.539	S+PB+2	1.6103.722	1.745 360 7.135
			5.332 m ² tc	9.240 m ² tc
Edif. TOTAL			14.572 m²t	

**Exclusivamente en planta baja*

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

ÁMBITO 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				
1	S+PB+2		9.240	s/r 2.539 b/r 9.240			s/r 1.610	s/r 3.722	---	
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		360	1.440	252			1.692	
7	PB+3+A	20		1.648	360	1.440	252			1.692
8	PB+3+A	20		360	1.440	252			1.692	
9	PB+3+A	20	1.632	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				
TOTAL		770	30.286	15.850	---	----	3.958	4.778	72.293	

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION. SOLUCION CONSTRUCTIVA.

Se incorpora a la presente Memoria del documento propuesto para aprobación definitiva la solución constructiva prevista para la planta sótano, en los términos en los que ya consta en el expediente del presente planeamiento pormenorizado y referido al Anexo a la Memoria del documento aprobado inicialmente.

Esto es,

- Eliminación de gradientes de flujos hidrostáticos que puedan existir debajo de la cimentación de los edificios colindantes. Se sella inferiormente el vaso de excavación al empotrar la pantalla perimetral del sótano del edificio hasta el sustrato rocoso de la parcela.
- Apantallamiento global del vaso de excavación. Sellado inferiormente tal y como se ha explicado y superiormente por el forjado del techo del sótano que se implantará previamente a la excavación del suelo, el cual se realizará prácticamente en mina.
- Los edificios colindantes serán monitorizados semanalmente mediante escáner láser que compruebe puntos de desplazamiento tridimensional y asentamientos. Previamente a la ejecución de las obras se levantarán Actas Notariales referidas al estado actual de los referidos edificios.

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

Como con la presente Modificación no se produce incremento en la edificabilidad urbanística residencial, no es preceptivo contemplar espacios libres adicionales.

Recordemos que el área de la Modificación actúa sobre un total de 5.898 m²s (888+5.010) de Espacios Libres.

Y en relación con que para el conjunto del ámbito Palmera Montero fijó el *PERI*, se remarca que ese planeamiento pormenorizado cumplió sobradamente los mínimos a los que estaba obligado en cuanto a los Espacios Libres.

Dotaciones mínimas obligatorias:

Espacios Libres..... 18 m²s/vivienda 13.860 m²s

Dotaciones establecidas por el *PERI*:

Espacios Libres.....30 m²s/viv 23.100 m²s

El presente documento reduce en 65 m²s el conjunto de la superficie calificada para espacios libres, ya que la propuesta presentada en la *Concesión Administrativa para la construcción y explotación de un edificio de equipamiento* establecía el diseño de un elemento arquitectónico en forma de “L” apoyándose en las c/Pelegrín de Uranzu y Ricardo Alberdi, de tal forma que modifica la configuración de la actual parcela de

equipamiento y la de los espacios libres que la rodean, tal y como fueron definidos en el vigente *Plan Especial* de Palmera-Montero.

Esto es, la nueva configuración de la parcela de equipamiento reduce ligeramente la superficie del espacio libre, que queda distribuida de diferente modo y disposición en el sitio:

Espacios Libres Peatonales (LK)..... 5.833 m²s

Dicha reducción es posible, al formar parte ese “defecto de superficie de 65 m²s” del “excedente del estándar de espacios libres” con la que el *PERI* superó al margen mínimo al que estaba obligado (9.240 m²s).

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 m²tc

Equipamiento Socio Cultural Plantas Bajas Palmera Montero 1.056 m²tc

Total Equipamiento mínimo a cumplir ámbito Modificación **3.564 m²tc**

Parcela 1- E Equipamiento Socio Cultural **5.332 m²tc**

Ed. máx. uso terciario s/r1.610 m²tc

Ed. mínima uso equipamiento s/r..... **3.722 m²tc**

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 URBANÍSTICAS

IRUN, JUNIO 2011

ÍNDICE 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 área específica del ámbito 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 Edificación, Uso y Dominio de las zonas de calificación pormenorizada

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

- 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 un sótano.

- 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.

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

- REGIMEN DE USO:

- Uso característico:

Circulación rodada.

- Usos autorizados:

Terciarios: Usos provisionales en implantaciones de carácter temporal.

Garaje. De 3ª y 4ª Categorías. Se implantará exclusivamente bajo rasante (1 sótano).

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.

- 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.

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

- 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 un sótano.

- 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. Se permite una edificabilidad máxima de 1 vez la superficie calificada como LK y hasta un sótano.

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

- REGIMEN DE USO

- Uso característico:

Espacios Libres Urbanos. Circulación Peatonal. Carril bici.

- Usos autorizados:

Terciarios: Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal.

Garaje. De 3ª y 4ª Categorías. Se implantará exclusivamente bajo rasante (1 sótano).

Equipamiento comunitario. Equipamiento de servicios públicos. En su modalidad de aseos públicos, y, en otras similares.

Centros de infraestructuras de servicios. Se implantarán exclusivamente bajo rasante.

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

- Usos prohibidos:

Todos los no autorizados.

- 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.

EC.- Equipamiento Socio- Cultural.

- EDIFICACIÓN: Se admite un aprovechamiento sobre rasante de 5.332 m²c y bajo rasante de 2.539 m²c de techo edificable.

- REGIMEN DE EDIFICACIÓN. Descripción del Régimen de Edificación

Alineaciones máximas: Serán las establecidas en el plano 1721PG09 y 1721PG10 (Alineaciones y Rasantes).

Separación entre la Edificación (excluyendo vuelos) y las edificaciones más próximas: Serán como mínimas las establecidas en el plano 1721PG09 y 1721PG10 (Alineaciones y Rasantes).

Ocupación máxima de parcela: sobrerasante 100 %.... 2.539,00 m²s

bajorasante 100 % 2.539,00 m²s

- Altura máxima: 14,5 mts hasta altura cornisa, según Plano de Perfiles Normativos.

- Plantas: 1 Sótano + PB+ 2

- Vuelos: 1,6 mts general (se permiten hasta 6,5 mts siguiendo las condiciones establecidas en el plano 1721PG09 (Alineaciones y Rasantes).

-

- 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).

- REGIMEN DE USO

- Uso característico:

Equipamiento comunitario.

- Usos autorizados:

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,- m²c.

Resto de plantas altas:

- Centros de las redes de servicios.

Bajo rasante:

- Garaje. De 3ª y 4ª Categorías.
- Terciario 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 m²c de superficie de techo deberán disponer de espacios interiores de acceso y maniobras para carga y descarga.

Usos prohibidos:

Todos los no autorizados.

- 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.

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

Artículo 10°.- 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, proyecto que definirá separadamente las obras de edificación de las de la urbanización complementaria.

Artículo 11°.- 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

Se contempla la construcción de un nuevo edificio con un perfil máximo de edificación de una planta 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 y 1721PG10 (Alineaciones y Rasantes).

La totalidad del área 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 (área afectada Modificación Puntual) es edificable con un aprovechamiento sobre rasante máximo es de 5.332 m²c.

El aprovechamiento sobre rasante mínimo, destinado a equipamiento Socio-Cultural y que se autoriza en la parcela dotacional es de 3.722 m²c.

Compatible con el mismo, se autoriza un aprovechamiento de 1.610 m²c destinado a uso Terciario exclusivamente en Planta Baja.

2.- Aprovechamiento bajo rasante

La ocupación máxima edificatoria bajo rasante es de 9.240 m²s, con un aprovechamiento bajo rasante de 9.240 m²c, lo que se corresponde a la ocupación total de la parcela, con una posibilidad de construcción de una única planta de sótano.

Se deberá cumplir el estándar de 4 plazas de garaje por cada 100 m²c de superficie Terciaria de modalidad Comercial y de 1 plaza de garaje por cada 100 m²c 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, y Terciario en su modalidad Comercial y de Usos axiliares de almacenamiento.

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

S. parcela m ² s LK+VP+EC	S.ocupada m ² s -EC-	Perfil	Edificabilidad sobrerasant m ² tc Terciario*Eq. público	Edificabilidad bajorasant m ² tc Terciario ...Auxiliar.....Garajes
9.240	2.539	S+PB+2	1.6103.722	1.745 360 7.135
			5.332 m ² tc	9.240 m ² tc
Edif. TOTAL		14.572 m²t		

Artículo 14º.- Parcelación

La totalidad del área específica 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:

Parcela 1	Nº de parcela
9.240 m²s	Superficie de parcela
9.240 m²s	Superficie máxima ocupada b/r
2.539 m²s	Superficie máxima ocupada s/r
1 planta de sótano	Perfil máximo b/r
PB+2	Perfil máximo s/r
9.240 m²c (1 sótanos)	Edificabilidad física máxima b/r
1.745 m²c	Ed. máx. uso terciario comercial b/r
360 m²c	Ed. máx uso auxiliar almacén b/r
7.135 m²c	Ed. máx. uso garaje b/r
5.332 m²c	Edificabilidad física máxima s/r
1.610 m²c	Ed. máx. uso terciario comercial s/r
3.722 m²c	Ed mínima uso equipamiento s/r

Artículo 15º.- 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 y 1721PG10.

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 y 1721PG10 “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 m². 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 los planos 1721PG09 y 1721PG10 (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 21°.- Ascensores

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 22°.- 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 26°.- 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 27°.- 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

Artículo 28.- Proyecto de Obras de Complementarias de Urbanización

Se formulará un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que comprenderá las obras de urbanización previstas en el presente Plan Especial y que será tramitado de forma conjunta con el correspondiente Proyecto de Edificación del equipamiento.

Artículo 29.- Supresión de Barreras Urbanísticas

El Proyecto de Obras 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.

Asimismo, será obligatorio adjuntar al Proyecto de Edificación un Protocolo de Actuación y un Plan de Seguimiento que contengan el modo y manera de la técnica constructiva, el detalle de la maquinaria a emplear en obra y el establecimiento de medidas de control y/o medidas correctoras que deben emplearse en el transcurso de la obra (y después), así como el mecanismo de notificaciones de posibles incidencias.

Artículo 30°.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio

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, telefonía, saneamiento, viales de acceso, bidegorri,...) con los generales del municipio.

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.

Artículo 31.-Jardinería y arbolado. Tratamiento de las áreas peatonales y ajardinadas.

1.- Como regla general, las revegetaciones se realizarán en base a especies vegetales autóctonas, que permita que en el espacio libre que rodea al equipamiento se cree una zona de estancia con sombra.

2.- El tratamiento vegetal de los jardines, parques, etc. se ajustará a la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.

3.- Todas las aceras, vías peatonales y espacios peatonales y ajardinados sobre terreno, llevarán como mínimo el arbolado previsto en éstas ordenanzas. Así, 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.

En Vitoria-Gasteiz, Junio de 2.011

EL ARQUITECTO



Mikel Garbizu Areizaga