



DOCUMENTO A:	MEMORIA
DOCUMENTO B:	PLANOS DE INFORMACION
DOCUMENTO C:	PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
DOCUMENTO D:	GESTION DE LA EJECUCION
DOCUMENTO E:	NORMAS URBANISTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS)
DOCUMENTO F:	ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Honako dokumentu hau jatorrikoaren kopia da eta ARKILAN, sozietaten du egileztat. Beronen erabilpen osoak edo zatikaketak, edonolako kopiaketak nahiz edonorri usteak egileek aurretik espreski emandako baimena beharko du, beti ere dokumentuaren edozein aldebatoko aldaketa galerazita geritzen delarik.

El presente documento es copia de su original del que es autor la sociedad ARKILAN. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

# PLAN PARTZIAL 2. ALDAKETA 6.2.01 SEKTOREA. OINAURRE 2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR 6.2.01. OINAURRE IRUN. GIPUZKOA

DATA/FECHA: 2011ko IRAILA-SEPTIEMBRE 2011

GAZTEA-REDACTOR



DIVERTAZALEA-PROMOTOR



# 2ª MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR 6.2.01 . OÑAURRE (IRUN)

(SEPTIEMBRE 2011)

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*



**Redactor**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

Tel: 943311094/Fax: 943311095/e-mail: [arkilan@arkilan.com](mailto:arkilan@arkilan.com)  
"Edificio Urumea" (Parque Empresarial Zuatzu)  
Zubiberri Bidea 31, Planta 2, Local 2  
(20018 DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN)

**Equipo de trabajo**

*Juan Antonio Barrenechea Lartategui, Arqto*  
*Federico Franchès Careaga, Arqto*  
*Josu Iriondo Enparantza, Arqto*  
*Joanna López Juez, Delineante*  
*Igone Urra Mauriz, Secretaria*

**Colaboradores**

*Jose Maria Abad (Abogado Urbanista)*

**Promotor**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA DE IRUN - IRUNVI*

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

***SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI***

ÍNDICE GENERAL:

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO C. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DOCUMENTO D. GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO E. ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO F. ESTUDIO ECONÓMICO

---

REDACTOR:

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

PROMOTOR:

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*



**ÍNDICE:**

**1. INTRODUCCIÓN**

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO.....	3
1.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE .....	5
1.3. CONTENIDO MATERIAL .....	6

**2. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO. ESTADO ACTUAL**

2.1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LUGAR .....	7
2.2. USOS Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES .....	7
2.3. INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTES.....	8
2.4. PARCELARIO VIGENTE .....	9

**3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTES**

3.1. FICHA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN Nº 23 DEL PLAN GENERAL.....	10
3.2. ORDENACIÓN CONSOLIDADA .....	11

**4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	14
4.2. INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS .....	15
4.3. DESARROLLO EDIFICATORIO .....	16
4.4. RED VIARIA, APARCAMIENTOS, RED PEATONAL Y CARRIL-BICI.....	21
4.5. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS .....	24

**ANEXO I. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	29
2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA .....	30
3. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES .....	31

<b>ANEXO II. INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE DE LA COTPV DEL GOBIERNO VASCO PREVIAMENTE A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 23 DE PLAN GENERAL DEL SECTOR OÑAURRE.</b> .....	33
---	----

<b>ANEXO III. INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DEL MINISTERIO DE FOMENTO DE 7 DE MARZO DE 2011</b> .....	40
---	----

<b>ANEXO IV. CONVENIO SOBRE PERMUTA DE PARCELAS Y APORTACIONES ECONÓMICAS EN RELACIÓN CON EL TRASLADO DE LA SUBESTACIÓN DE REPARTO (STR) SITUADA EN LARREAUNDI AL ÁMBITO 6.2.06 TXENPERENEA</b> .....	42
---	----

<b>ANEXO V. INFORME DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO JUSTIFICANDO LOS ESTÁNDARES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA DEL PLAN PARCIAL</b> .....	47
---	----

Documento A. MEMORIA

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO

El planeamiento general vigente del ámbito 6201: OÑAURRE es el contenido en la Modificación nº 8 de Plan General del ámbito 6.2.01: Oñaurre (aprob. def. 2/8/2006) y el posterior Programa de Actuación Urbanística (aprob. def. 28/3/2007).

En desarrollo de las determinaciones del Planeamiento General vigente, se formuló el Plan Parcial correspondiente, que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31 de octubre de 2007.

Esto es:

— Plan Parcial (PP)	Aprob. Def. 31/10/2007
— Programa de Actuación Urbanizadora (PAU)	Aprob. Def. 29/7/2008
— Convenio de Concertación UE Oñaurre.	Aprob. Def. 15/1/2009
— Constitución de Junta de Concertación UE 6.2.01.	Aprob. Def. 9/2/2009
— Proyecto de Reparcelación (PR) UE 6.2.01 Oñaurre.	Aprob. Def. 8/2/2010
— Proyecto de Urbanización (PU) A.I.U. 6.2.01 Oñaurre.	Aprob. Def. 19/2/2010

**En la actualidad, con la actuación en ejecución, se ha planteado una nueva Modificación de Plan General** (Modificación nº 23, aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 26 de enero de 2011 y a la espera de aprobación definitiva tras contar con los informes favorables pertinentes). (Anejo II de esta Memoria).

Esta Modificación se tramita ante la necesidad de mejorar la viabilidad económica del sector Oñaurre, viabilidad cuestionada por la repercusión que tienen las cargas de urbanización detalladas en el Proyecto de Urbanización (mayores de las previstas inicialmente) en las parcelas privadas de la parte media y alta de la ladera (tipología residencial de baja densidad que constituye un producto inmobiliario muy castigado por la actual crisis financiera-inmobiliaria).

Asimismo, dado que la Modificación nº 23 actúa sin que se produzca en la parte alta de la ladera incremento de edificabilidad (cambio de tipología y aumento de 3 el nº de viviendas), ha sido posible simultanear la tramitación de la modificación del planeamiento general con la modificación de la ordenación pormenorizada en la parte alta de la ladera. Y así mediante la 1ª Modificación del Plan Parcial relativa a la parte alta (Parcelas RU-7, 8, 9, 12, 13, 14, 15 y 16), de tal forma que dichas parcelas quedaban redefinidas como las parcelas RU-7, 8, 9 y 16, RD-4 y 5 y contemplando un incremento de 3 nuevas viviendas en esta parte sector.

— Modificación PP parte alta ladera Sector	Aprob. Def. 24/11/2010
— Modificación PAU parte alta ladera Sector	Aprob. Def. 18/03/2011
— Modificación PR parte alta ladera Sector	Aprob. Def. 31/03/2011
— Modificación PU parte alta ladera Sector	Aprob. Def. 18/03/2011

Y dado que la Modificación nº 23 de PG propone ubicar en la parte central-media el incremento de edificabilidad, es obligatoria la correspondiente modificación del planeamiento pormenorizado, siendo ese el cometido de este documento de Modificación de Plan Parcial.

---

**REDACTOR:**

**PROMOTOR:**

Así pues, el objetivo de la presente Modificación de Plan Parcial del Sector Oñaurre es modificar la zonificación pormenorizada de las parcelas residenciales de la zona central-media de la ladera del sector Oñaurre redefiniendo a su vez, las parcelas públicas y privadas de equipamiento.

Así, la presente Modificación de Plan Parcial cumplimenta los criterios y objetivos de ordenación de la Modificación nº 23 de PG, recogiendo el ámbito de todo el sector:

**a) El Crecimiento Residencial:**

- Consolida, por una parte, la ordenación vigente del desarrollo residencial de las parcelas de vivienda colectiva de la parte baja de la ladera, para así poder simultanear su ejecución (300 viviendas de VPO y 48 libres a precio concertado) con la presente revisión del planeamiento; y, por otra, la parte alta de la ladera afectada en la Modificación de Plan Parcial de la parte alta de la ladera (18 libres de la 1ª Modificación de Plan Parcial)
- Materializa la mayor edificabilidad urbanística permitida en la parte media de la ladera, al sustituir la tipología edificatoria de baja densidad ordenada por el vigente Plan Parcial por la de vivienda colectiva.
- Localiza la superficie adicional de Sistema General de Espacios Libres requerida por el incremento de edificabilidad, en el perímetro del sector en correspondencia con el Sistema General ya calificado y con la forma del terreno.

**b) Viarios estructurantes:**

- Reconoce el carácter de Sistema General Viario para el suelo actualmente definido como viario estructurante y que formará parte de la Ronda Sur, así denominada en el documento de *Revisión del Plan General*.
- Reconoce el carácter de Sistema General Viario para la Avda. Elizatxo, viario actualmente calificado como estructurante.

Esto es, el objeto de la presente Modificación de Plan Parcial es ordenar pormenorizadamente:

- a) La zona de uso global viario (V) de 10.994 m<sup>2</sup>s.
- b) La zona de uso global Espacios Libres (L) de 11.450 m<sup>2</sup>s.
- c) La zona de uso global residencial (R) de 96.940,36 m<sup>2</sup>s, respetando la parte del sector Oñaurre consolidada y redefiniendo en el resto del sector:
  - ♦ el incremento de edificabilidad de modo diferente.
  - ♦ el nº máximo de viviendas y las nuevas condiciones de edificación, uso y dominio.
  - ♦ el cumplimiento de los estándares dotacionales exigidos como consecuencia del incremento de edificabilidad.

Esta Modificación de Plan Parcial conllevará cambios en aspectos de urbanización y de programación que aunque el presente documento los apunte, deben ser concretados en los correspondientes expedientes de modificaciones del Programa de Actuación Urbanizadora, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.

Por último, recordar que dado que la presente Modificación del Plan Parcial del Sector 6.2.01 Oñaurre se apoya en el citado documento de Modificación Nº 23 del Plan General referido al Sector 6.2.01 Oñaurre, se requerirá la previa aprobación definitiva de este documento al que se subordinará en cualquier caso.

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**



## 1.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

Tal y como se ha señalado con anterioridad, esta Modificación del Plan Parcial del Sector 6.2.01 Oñaurre se redacta asimismo en base a las determinaciones de la Modificación Nº 23 del Plan General de Irún, actualmente en tramitación urbanística y a cuya futura aprobación definitiva se subordinará.

Esta Modificación del Plan Parcial del Sector 6.2.01 de Oñaurre se formula dentro del marco legislativo urbanístico vigente, constituido entre otras, por las siguientes disposiciones legales:

- Ley Vasca de Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio de 2006 (LVSU).
- Ley de Suelo Estatal, de 28 de Mayo de 2007 (RDL 2/2008).
- Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo.

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En este sentido, también han de entenderse vigentes todas aquellas disposiciones legales no citadas expresamente que, directa o indirectamente, inciden en el contexto que nos ocupa. Así, se tendrán presentes las relativas a las afecciones sectoriales relativas a:

**Zonas de protección de Carreteras: A-8.** Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.-

Oñaurre es colindante al sur con la autopista A-8, pero la Modificación de Plan Parcial que nos ocupa no actúa sobre la zona de afección de la A-8 ya que se corresponde con la parte alta de la ladera. En esta zona residencial el presente planeamiento mantiene las determinaciones urbanísticas actualmente vigentes.

**Zonas de servidumbres aeronáuticas.** Ministerio de Fomento.-

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, al estar el presente sector sujeto a las servidumbres aéreas del Aeropuerto de Hondarribia, se solicitó, con la *Formulación de la presente Modificación de Plan Parcial*, la emisión del correspondiente informe preceptivo al Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil.

Dicho informe ha sido emitido con carácter favorable, adjuntándose el mismo en el anexo III de la presente Memoria.

**Zonas de presunción arqueológica.** Servicio de Patrimonio Cultural.-

La Casa-Torre de Alai-triste tiene la consideración de *Zona de Presunción Arqueológica* (BOPV 30/10/1997), y le es de aplicación la protección que le otorga el artículo 49 de *la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco*.

Al respecto, la Modificación de Plan Parcial que nos ocupa no actúa sobre la mencionada Casa-Torre sita en la parte baja de la ladera. En esta zona residencial el presente planeamiento respeta las determinaciones urbanísticas actualmente vigentes.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

### 1.3. CONTENIDO MATERIAL

El proyecto queda configurado por los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria
- Documento B. Planos de Información
- Documento C. Planos de Ordenación Pormenorizada
- Documento D. Gestión de la Ejecución
- Documento E. Normas Urbanísticas (Ordenanzas Reguladoras)
- Documento F. Estudio Económico-Financiero

Si bien el contenido normativo de esta Modificación del Plan Parcial queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el Documento A. Memoria, el Documento C. Planos de Ordenación Pormenorizada y el Documento E. Ordenanzas Reguladoras, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

## 2. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO. ESTADO ACTUAL.

Aunque la parte del sector modificada por la ordenación pormenorizada del presente documento **se refiere de manera concreta a la parte media del sector**, la actuación afecta a la totalidad del sector Oñaurre.

Y ello porque aunque mantiene invariable los criterios y objetivos de ordenación vigentes para la parte baja y alta de la ladera, el incremento de edificabilidad **afecta al sector completo, clasificado como suelo urbanizable sectorizado y en ejecución, con una superficie de 119.384,36 m<sup>2</sup>s.**

Esa superficie coincide con la actual UE del sector 6.2.01 Oñaurre y con la recogida en el Documento de Modificación N° 23 del Plan General del Sector 6.2.01 Oñaurre, referencia para esta Modificación de Plan Parcial.

Al haberse iniciado los trabajos de urbanización en el sector, actualmente el territorio se encuentra en transformación. Igualmente están concedidas licencias de obras de edificación de algunas parcelas residenciales de la zona baja de la ladera.

Por tanto, nos encontramos con un territorio en transformación por estar en ejecución. Esto es, por una parte desarrollándose los trabajos relativos a la primera fase de la urbanización (a fecha de mayo 2011 el sistema viario principal -vial central para acometer a continuación la construcción de la glorieta- y las correspondientes conexiones de servicios). Y, por otra, estando en construcción los vasos de los sótanos de varias parcelas residenciales.

En todo caso, la parte del territorio que está en obras no se verá afectada por la ordenación contenida en este documento, ya que las modificaciones están todas ellas circunscritas al ámbito territorial de la parte central del sector, zona cuya actuación urbanizadora se acometerá en la segunda fase de urbanización.

Y, dado que no procede describir el conjunto del sector Oñaurre, se extractan las principales circunstancias actuales definitorias del territorio afectado.

### 2.2.- USOS y EDIFICACIONES

Si bien el ámbito de la Modificación se refiere a la totalidad del sector, en rigor sólo se ven modificadas las determinaciones urbanísticas de parte de las actuales parcelas edificables.

En todo caso, la Modificación ratifica los actuales fuera de ordenación del sector, actuando sobre una parcela destinada al realojo de los residentes de una edificación fuera de ordenación, por lo que se ve afectado un Convenio de Realojo (incorporado al Proyecto de Reparcelación, tras haberse alcanzado un acuerdo elevado a escritura pública el 29 de marzo de 2010):

RU-1B 853,31 m<sup>2</sup>s:100% (2 viv) 368 m<sup>2</sup>c s/r (a construir 144 m<sup>2</sup>c s/r y 100 m<sup>2</sup>c b/r)  
*s/Convenio adjudicada parcela de 2 viv: la 1ª construida y la edificabilidad de la 2ª.*

Al respecto, la Modificación cambia algunos aspectos de las condiciones de edificación y del área de movimiento de implantación de la futura edificación al objeto de mejor adaptar la parcela al proyecto de construcción de la vivienda de realojo (actualmente en elaboración), por lo que el Convenio de Realojo deberá ser actualizado en marco de la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

---

**REDACTOR:**

**PROMOTOR:**



## 2.3.- INFRAESTRUCTURAS

### 2.3.1.- Red de Energía Eléctrica

La Modificación nº 23 de Plan General ya apunta que los promotores de Oñaurre deben corresponder económicamente al Sistema General de Equipamiento de Servicios de Infraestructura Eléctrica a crear en Txenperenea, ya que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.1.c) de la Ley del Suelo, 2/2006, de 30 de junio constituye una carga de urbanización a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, las obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos, entre otros, los de suministro de energía eléctrica.

Por tanto, Oñaurre debe asumir aquellos costes de la infraestructura eléctrica necesaria que de acuerdo con la reglamentación específica Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre y Real Decreto 222/2008 de 15 de febrero, estén obligados a afrontar.

Y ello porque el desarrollo residencial de Oñaurre (actualmente en marcha) ha demandado de Iberdrola suministro de energía eléctrica por 4.319 kW, lo cual unido a las necesidades de energía previstas en Txenperenea y San Juan, impide a Iberdrola garantizar el suministro desde la STR Larreaundi, subestación que no cuenta con suficiente capacidad de suministro, siendo éste el único punto de origen del reparto de la energía eléctrica en la zona sur de Irun.

Como alternativa a Larreaundi, Iberdrola y el Ayuntamiento de Irun han acordado la creación de una nueva subestación en el ámbito Txenperenea, trasladando la infraestructura de suministro desde el actual STR Larreaundi hasta la "parcela ES" del sector Txenperenea. Y así, en fecha de 27 de abril de 2011 el Ayuntamiento-Pleno ha aprobado un *Convenio sobre permuta de parcelas y aportaciones económicas en relación con el traslado de la Subestación de Reparto (STR) situada en Larreaundi al ámbito 6.2.06 Txenperenea* (Anejo IV).

Por último y al hilo de lo anterior, subrayar que a resultas de esta Modificación de Plan Parcial se reordena una mayor edificabilidad por lo que el suministro actualmente demandado a Iberdrola (4.319 kW) será insuficiente. En consecuencia, será necesaria una petición a Iberdrola para incrementar el suministro, lo que inevitablemente supondrá una mayor estimación económica de la demanda de kW.

Tal costo será analizado en el marco de la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

#### 2.4. PARCELARIO VIGENTE

El Proyecto de Reparcelación de la UE 6.2.01 Oñaurre de Irun fue aprobado definitivamente el 08.02.2010, la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la parte alta de la ladera de la UE Oñaurre fue aprobada definitivamente el 18.03.2011.

Por tanto, el plano parcelario es el plano de parcelas resultantes derivado de ambos expedientes.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

### 3.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

#### 3.1.- PLANEAMIENTO GENERAL AL QUE SE SUBORDINA LA MODIFICACIÓN: MODIFICACION Nº 23 DEL PLAN GENERAL

Como ya se ha indicado con anterioridad, esta Modificación del Plan Parcial del Sector 6.2.01 Oñaurre de Irún, se apoya en el Documento de la Modificación Nº 23 del Plan General del Sector 6.2.01 Oñaurre de Irún, actualmente en tramitación y a cuya previa aprobación definitiva se subordina.

En base a este documento, se relacionan las determinaciones que en él se hace referencia conforme a su ficha urbanística.

#### **FICHA URBANÍSTICA**

##### 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

###### **Objetivos:**

*Ordenación del Sector de "Oñaurre" mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéreas". Para la consecución de este objetivo se definen los siguientes criterios de ordenación:*

###### **Criterios de Ordenación:**

*Ampliación de la Avenida Elizatxo y disposición de una rotonda de acceso al ámbito en la confluencia de la calle Gobaraginen. Prolongación de los viarios soporte de la ordenación con la estructura urbana perimetral y disposición de un viario intermedio que conectando con la calle Belitz permita su prolongación a través del ámbito de Txenperenea con la Avenida Euskalherria.*

*Localización del Sistema General de Espacios Libres al Sureste del Sector junto al depósito de agua formando una unidad de zona verde con la zona ya dispuesta en el ámbito de Arretxe Ugalde permitiendo así la adecuada relación de la presente ordenación residencial con el asentamiento industrial colindante.*

*Ordenación residencial en correspondencia con la forma del terreno y con las características del entorno, en base a tipologías colectivas en parcela. Localización de zonas verdes y dotaciones en el perímetro del Sector en correspondencia con la forma del terreno, posibilitando de esta forma la preservación y reconocimiento de los valores topográficos del lugar.*

*Las soluciones de tipologías unifamiliares (adosadas, bifamiliares, existentes) se reservan para la zona alta del Sector o en aquellos entornos donde se mantienen o colindan con tipologías similares en Txenperenea.*

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**



## 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

- Clasificación del suelo: Urbanizable Sectorizado en ejecución..... 119.384,36 m<sup>2</sup>s

- Calificación Global del Suelo:

Zona de USO RESIDENCIAL (R) ..... 96.940,36 m<sup>2</sup>s  
Sistema General de ESPACIOS LIBRES (L) ..... 11.450,00 m<sup>2</sup>s  
Sistema General VIARIO (V) ..... 10.994,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística..... 101.000 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

Edificabilidad Urbanística S/R..... 60.600 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

Edificabilidad Residencial..... 57.250 m<sup>2</sup>tc

Edificabilidad VPO-RG o RE..... 32.565 m<sup>2</sup>tc<sup>(2)</sup>

Edificabilidad V. Tasada..... 1.875 m<sup>2</sup>tc<sup>(3)</sup>

Edificabilidad V. Libre ..... 22.810 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

Edificabilidad Terciario o comercial..... 1.800 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

Edificabilidad Equipamiento Privado ..... 1.550 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

Edificabilidad Urbanística B/R: garajes, trasteros y anejos ..... 40.400 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

- Nº máximo de viviendas

El presente Documento de Modificación de Plan General no establece una limitación del número de viviendas máximo que se puede llegar a edificar. Será la Modificación del Plan Parcial que se redacte la que determine la indicada cifra, conforme a la LVSU.

## 3.2. ORDENACION PORMENORIZADA VIGENTE

La Modificación Nº 23 del Plan General del Sector 6.2.01 de Oñaurre consolida expresamente determinadas parcelas, tal y como se reflejó en el plano de suspensión de licencias (BOG 4-11-2010).

En todo caso recordar que, tal y como se ha explicado en los antecedentes, no es objeto de la presente 2ª Modificación de Plan Parcial las parcelas de la zona alta de la ladera tal y como están identificadas en dicho plano y cuyas determinaciones urbanísticas son las contenidas en la 1ª Modificación de Plan Parcial.

Por tanto, la presente Modificación de Plan Parcial no va a alterar las determinaciones pormenorizadas ni de la parte baja y ni de la alta del sector. Y, por tanto, en esa parte del sector seguirán siendo válidas las disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan Parcial aprobado en 2007 y en la Modificación de Plan Parcial de la parte alta de la ladera aprobada en 2010.

Así, a continuación se describe la situación urbanística de todas las parcelas cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada no van a ser alteradas por el presente proyecto.

<sup>(1)</sup> Cifras máximas.

<sup>(2)</sup> Cifras mínimas.

<sup>(3)</sup> Cifra que podrá reducirse en la misma medida que se incrementa la superficie de VPO-RG.

**REDACTOR:**

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

**PROMOTOR:**

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI

PARCELAS CONSOLIDADAS						
PARCELA	VIVIENDA			TERCIARIO/ OTROS	GARAJES	
	M2S	UD	M2T	M2T	UD	M2T
RP-A1	3.167,94	62 (VPO)	5.259,50	216,50	77 (GPO)	3.167,94
RP-A2	1.646,20	30 (VPO)	2.521,50	216,50	39 (GPO)	1.646,20
RP-A3	3.484,00	64 (VPO)	6.144,00	0,00	86 (GPO)	3.484,00
RP-A4	3.484,00	64 (VPO)	6.144,00	0,00	86 (GPO)	3.484,00
RP-A5	1.943,00	32 (VPO)	2.932,00	0,00	43 (GPO)	3.082,00
RP-A6	2.929,00	48 (VPO)	4.398,00	0,00	65 (GPO)	4.646,00
<b>RP-A</b>	<b>16.654,14</b>	<b>300 (VPO)</b>	<b>27.399,00</b>	<b>433,00</b>	<b>396 (GPO)</b>	<b>19.510,14</b>
RP-B1	2.018,61	32 (VL)	3.284,00	0,00	48 (GL)	3.203,22
RP-B2	1.080,21	16 (VL)	1.642,00	0,00	24 (GL)	1.710,42
<b>RP-B</b>	<b>3.098,82</b>	<b>48 (VL)</b>	<b>4.926,00</b>	<b>0,00</b>	<b>72 (GL)</b>	<b>4.913,64</b>
RD-4(COOPERATIVA)	2.371,00	13 (VL)	1.980,00	0,00	34 (GL)	1.410,00
RD-5(COOPERATIVA)	998,50	3 (VL)	460,00	0,00	7 (GL)	570,00
<b>RD</b>	<b>3.369,50</b>	<b>16 (VL)</b>	<b>2.440,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41 (GL)</b>	<b>1.980,00</b>
RU-16	623,33	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	337,81
RU-19	209,57	-,- -,-	-,-	-,-	-,- -,-	-,-
<b>RU</b>	<b>832,90</b>	<b>2 (VL)</b>	<b>368,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 (GL)</b>	<b>337,81</b>
<b>TOTAL CONSOLIDADAS</b>	<b>23.955,36</b>	<b>366 (VIV)</b>	<b>35.133,00</b>	<b>433,00</b>	<b>515 (GAR)</b>	<b>26.741,59</b>

Y ello, matizando lo siguiente:

a) Se adecua la ordenación a las obras de urbanización (1ª fase en ejecución):

PARCELAS CONSOLIDADAS AFECTADAS (se ajusta la superficie parcela)						
PARCELA	VIVIENDA			TERCIARIO/ OTROS	GARAJES	
	M2S	UD	M2T	M2T	UD	M2T
RU-1	1.518,74	4 (VL)	736,00	0,00	11 (GL)	507,50
RU-17 (EXISTENTE)	969,32	3 (VL)	486,00	0,00	7 (GL)	----
RU-18 (EXISTENTE)	920,91	3 (VL)	516,00	0,00	7 (GL)	----
	<b>2.488,06</b>	<b>10 (VL)</b>	<b>1.738,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 (GL)</b>	<b>507,50</b>

— Se ordena con mayor sección el vial central, resultado de la incorporación de un carril bici en la acera norte y de la creación de una mediana central en dicho viario lo que, consecuentemente, comprime el fondo de la parcela RU-1 (antes 28,50 m., ahora unos 25 m.), la fragmenta en dos RU-1 y RU-2 (nueva) cuyo conjunto resulta ordenado con igual edificabilidad (736 m<sup>2</sup>tc y 4 viv) pero con menor superficie de suelo (antes 1.518,74 m<sup>2</sup>s, ahora 1.209,85 m<sup>2</sup>s).

Parte de este suelo residencial (RU-1 nueva de la parte RU-1 vieja) arrastra la circunstancia añadida de que es una parcela de realojo: RU-1B comprometida según su correspondiente Convenio de Realojo acordado en escritura pública.

— Se redefinen las parcelas residenciales RU-17 (Cs Alai-Triste) y RU-18 (Cs Legarre) de las 2 edificaciones preexistentes y consolidadas. Así, se ajustan los límites de sus parcelas para adaptarlas a las necesidades nuevas y problemáticas

REDACTOR:

PROMOTOR:

no detectadas al principio y a las que se ha debido dar respuesta “sobre la marcha”, una solución en el marco de la obra de urbanización en ejecución.

Esto es, se ordenan con la misma edificabilidad de 1.002 m<sup>2</sup>tc (486 m<sup>2</sup>tc/3 viv y 516 m<sup>2</sup>tc/3 viv, respetivamente) y se incrementa, en ambos casos, la superficie de suelo de las parcelas (de 969,32 a 1.133,20 m<sup>2</sup>s y de de 620,91 a 1.304,70 m<sup>2</sup>s, respectivamente).

- En relación con el ámbito de la obra de urbanización necesaria, correrá a cargo de la UE la prolongación del paseo de la Avda Elizatxo desde el extremo Este del sector (encuentro con la parcela de las Carmelitas) hasta la calle Alei y la explanación interior de la parcela de equipamiento escolar privada (EP).
- En relación con la carga de la obra de urbanización, los promotores de Oñaurre deben corresponder económicamente al Sistema General de Equipamiento de Servicios de Infraestructura Eléctrica a crear en Txenperenea. El costo repercutible será el proporcional al servicio de demanda de suministro (kW) que requiere Oñaurre.

Y, por último, a continuación se describe la situación urbanística de las parcelas cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada van a verse modificadas:

a) Se reordena completamente la parte media de la ladera:

PARCELAS NO CONSOLIDADAS						
PARCELA	VIVIENDA			TERCIARIO /OTROS	GARAJES	
	M2S	UD	M2T	M2T	UD	M2T
RD-1	3.348,00	15 (VL)	2.760,00	0,00	39 (GL)	1.339,75
RD-2	1.775,50	8 (VL)	1.472,00	0,00	21 (GL)	696,00
RD-3	3.153,96	12 (VL)	2.208,00	0,00	31 (GL)	1.044,00
<b>RD</b>	<b>8.277,46</b>	<b>35 (VL)</b>	<b>6.440,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91 (GL)</b>	<b>3.079,75</b>
RU-2	724,20	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	291,50
RU-3	721,96	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	373,00
RU-4	623,33	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	373,00
RU-5	623,33	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	373,00
RU-6	609,58	2 (VL)	168,00	0,00	6 (GL)	291,50
RU-7	609,58	1 (VL)	168,00	0,00	6 (GL)	291,50
RU-8	623,33	1 (VL)	168,00	0,00	6 (GL)	373,00
RU-9	623,33	1 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	291,50
RU-10	2.539,67	6 (VL)	1.104,00	0,00	16 (GL)	899,00
RU-11	1.993,74	6 (VL)	1.104,00	0,00	16 (GL)	899,00
<b>RU</b>	<b>9.692,05</b>	<b>25 (VL)</b>	<b>4.552,00</b>	<b>0,00</b>	<b>80 (GL)</b>	<b>4.456,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17.969,51</b>	<b>60 (VIV)</b>	<b>10.992,00</b>	<b>0,00</b>	<b>171 (GAR)</b>	<b>7.535,75</b>

- Se califica de nuevo todo el suelo (17.969,51 m<sup>2</sup>s) de las 13 parcelas residenciales con tipología de baja densidad (desaparecen) y denominadas RU-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 y RD-1, 2 y 3. Su edificabilidad (sobrerasante: 10.992

**REDACTOR:**

**PROMOTOR:**

m<sup>2</sup>tc y 60 viv, bajorrasante 7.535 m<sup>2</sup>tc y 171 pzas garaje) se reordena en tipología de vivienda colectiva con un estándar de superficie de vivienda menor (87 m<sup>2</sup>tc/viv), permitiendo rentabilizar esta edificabilidad sobrerasante con 66 viviendas más (10.992 m<sup>2</sup>tc y 126 viv).

Por ello, en sustitución de las anteriores se crean 9 nuevas parcelas residenciales: RP-A7, A8, A9, B3, B4, B5, B6, B7 y C1.

— Se distribuye en esas nuevas parcelas el incremento de edificabilidad de la *Modificación nº 23 de Plan General*, sin alcanzar el máximo permitido para el sobrerasante:

- Δ Terciario. Se incrementa en 1.344 m<sup>2</sup>tc nuevos sobre el vigente *Plan Parcial*, siendo posibles 23 m<sup>2</sup>tc más.

- Δ Residencial. Se incrementa en 9.987 m<sup>2</sup>tc/114 viv nuevas sobre el vigente *Plan Parcial*, siendo posible destinar, al menos, 973 m<sup>2</sup>tc más ya que con esta Modificación desaparece la edificabilidad lucrativa de 1.550 m<sup>2</sup>tc (600+950) de los dos “actuales” equipamientos privados (al EP porque se le desposee de edificabilidad y al EJ porque en su lugar se propone un equipamiento público asistencial -futuro ambulatorio-).

Esto es, no se rebasa el techo lucrativo máximo sobrerasante permitido por la *Modificación nº 23* (60.600 m<sup>2</sup>tc) porque del total de la edificabilidad lucrativa liberada de 1.550 m<sup>2</sup>tc (uso equipamiento privado) sólo aprovecha 600 m<sup>2</sup>tc para residencial, ordenando un total de 59.627 m<sup>2</sup>tc; es decir 973 m<sup>2</sup>tc menos que el máximo permitido.

**b) Se revisan las parcelas de equipamiento privado**

PARCELAS EQUIPAMIENTO PRIVADO			
PARCELA	EQUIPAMIENTO PRIVADO		GARAJES
	M2S	M2T	UD
EP	711,50	600,00	8
EJ	962,00	962,00	13
	<b>1.673,50</b>	<b>1.562,00</b>	<b>21</b>

— En la parte baja de la ladera se sitúa la parcela de equipamiento privado EP sobre la que se ha cerrado un acuerdo de compra (Resolución de Alcaldía de 11 de mayo de 2011) con la Congregación de las Carmelitas Misioneras Teresianas (propietarias de suelo fuera de la UE Oñaurre pero necesario para la ampliación de la Avda Elizatxo).

Al respecto, el presente planeamiento representa una oportunidad para adecuar la parcela de equipamiento escolar privado al tamaño convenido para la permuta con las Carmelitas (597 m<sup>2</sup>s). E, igualmente, se considera necesario desposeer a la parcela escolar de edificabilidad, ya que los 600 m<sup>2</sup>tc que ahora tiene atribuidos son lucrativos y, en coherencia con los criterios y objetivos fijados en la MPG nº 23, esa edificabilidad puede y debe ser redistribuida en la parte media de la ladera.

— En la parte alta de la ladera se sitúa la parcela de equipamiento privado EJ sin que tenga justificación la permanencia de este uso dotacional privado, primero porque colindante al mismo está conformado el equipamiento deportivo público y, segundo (y no menos importante) porque es necesario implantar en Oñaurre los

**REDACTOR:**

**PROMOTOR:**

usos dotacionales públicos que referidos a los alojamientos dotacionales y al futuro tercer ambulatorio que requiere esta parte del territorio de Irun.

Al respecto, el presente planeamiento representa una oportunidad para aprovechar la edificabilidad lucrativa atribuida a esta parcela a usos residenciales, en los términos que establece la MPG nº 23.

- c) Se revisan todas las parcelas públicas de equipamiento y el conjunto del suelo dotacional de espacios libres y viario.

PARCELAS EQUIPAMIENTO PUBLICO			
PARCELA	EQUIPAMIENTO PRIVADO		GARAJES
	M2S	M2T	UD
EE	6.000,45	3.600,00	36
ED	2.112,52	0,00	----
EC	1.017,53	1.299,00	13
	<b>9.130,50</b>	<b>4.899,00</b>	<b>49</b>

- Se redefinen las parcelas de los equipamientos públicos escolar (EE) y deportivo (ED).
- Se elimina la parcela de equipamiento público sociocultural (EC).
- Se crea una parcela de Alojamientos Dotacionales (AD).
- Se crea una parcela de Equipamiento Asistencial (EA futuro ambulatorio).

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**







#### 4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Esta Modificación del Plan Parcial del Sector 6.2.01 de Oñaurre se redacta subordinada a la citada Modificación N° 23 en la que se apoya.

Así, este proyecto se apoya en el anterior planeamiento y conforme a lo allí enunciado, consolida la zona baja y la zona alta de la ladera y ordena el resto de la zona media ajustando los nuevos parámetros a las nuevas necesidades surgidas para el Sector.

##### 4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La ordenación ahora propuesta no supone ningún cambio sustancial sobre la ordenación vigente, ya que respeta el esquema viario del sector (se mantiene en su integridad), y la disposición general en el territorio de las parcelas privadas edificables.

La propuesta se refiere a la distribución de la nueva edificabilidad permitida en la parte central de la ladera, con lo cual se modifica:

(1) Calificación pormenorizada del desarrollo residencial de la zona media de la ladera, al sustituir la tipología edificatoria de baja densidad por tipología en bloque y reordenar en esta parte del sector el incremento de edificabilidad.

Asimismo, se incrementa el número máximo de viviendas posible debido, por una parte, a que con el cambio a tipología residencial colectiva se consume menor superficie de techo por vivienda, resultando posible edificar ahora 54 viviendas más con la misma superficie de techo. Y, por otra parte, el incremento de la edificabilidad permite la edificación de otras 126 viviendas nuevas.

Y, consecuentemente, las condiciones de edificación, uso y dominio del suelo de las nuevas parcelas residenciales.

(2) Redefinición las actuales dos parcelas de equipamiento privado:

Parcela EP: parcela de equipamiento escolar privada que queda con menor superficie y sin edificabilidad atribuida.

Parcela ED: parcela de equipamiento deportiva privada que pasa a ser pública y, por tanto, su edificabilidad ya no tiene la consideración de lucrativa.

(3) Redinición con mayor sección del viario interno que enlaza la rotonda central con la calle Belitz, para potenciar su carácter local al concentrar el equipamiento del Sector, dotándolo de múltiples usos y actividades como polo de atracción del futuro barrio.

(4) Adaptación de la ordenación pormenorizada al cumplimiento de los estándares dotacionales exigidos como consecuencia del incremento de edificabilidad mencionado, en concreto de los siguientes aspectos:

- Reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.
- Reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales (zonas verdes y espacios libres, plazas de aparcamiento, equipamientos privados, plantación de arbolado).
- Cuantías mínimas de viviendas protegidas a algún régimen de protección pública (Viviendas de Protección Oficial de régimen general y especial y de régimen tasado).

---

**REDACTOR:**

**PROMOTOR:**

- Reserva para alojamientos dotacionales.

(5) Adaptación de las elevaciones máximas a las nuevas tipologías edificatorias conforme al informe favorable emitido en marzo de 2011 por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea sobre el cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas en el Sector, y del que se extracta lo siguiente:

Por lo tanto, al acreditar la Entidad Pública Empresarial Aena que la Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector 6.2.01 Oñaurre no agrava la situación previamente existente recogida en la Modificación del Plan General nº 8 de Irún, con respecto a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, esta Dirección General resuelve informar favorablemente, el planeamiento denominado Modificación nº 2 del Plan Parcial en el ámbito del Sector 6.2.01 Oñaurre, en relación a las servidumbres aeronáuticas, siempre y cuando las construcciones incluidos todo sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. no superen la altitud máxima de 78 metros.

En base a los citados aspectos, la propuesta ordena pormenorizadamente el conjunto del Sector adaptándose a la ordenación consolidada en la zona baja y alta de la ladera y minimizando los cambios de las zonas medias respecto de la ordenación anterior. En los siguientes apartados se irán describiendo las diferentes características sectoriales de las soluciones propuestas, teniendo siempre en cuenta la circunstancia de la debida simultaneidad de estos cambios junto a la ordenación consolidada y cuyo desarrollo se encuentra en la actualidad en ejecución.

#### 4.2.- INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

El Plan Parcial vigente de 2007 regula 433 viviendas (428 nuevas, 300 de VPO y 128 de venta libre) y 47.863 m<sup>2</sup>tc edificable residencial (entre las existentes y las que están en ejecución).

Con la 1ª Modificación de Plan Parcial de la parte alta de la ladera se cambió la tipología edificatoria de las parcelas bifamiliares de la zona alta, y en consecuencia, se incrementó en 3 el número máximo de viviendas.

Por tanto, con las determinaciones pormenorizadas vigentes es posible edificar en Oñaurre un total de 436 viviendas (431 nuevas, 300 de VPO y 131 de venta libre).

De ellas el presente Modificación consolida y respeta en su integridad, la ordenación de las sitas en la parte baja y en la alta; esto es, de las 366 viviendas con 35.133 m<sup>2</sup> de techo edificable residencial (la mayoría ya en ejecución).

Asimismo, recordar que las caserías Alai-Triste y Legarre (-1.002 m<sup>2</sup>tc / 6 viv-parcelas RU-17 y RU-18) son edificaciones preexistentes y consolidadas tanto por el vigente Plan Parcial, como por la presente Modificación, la cual sólo actúa sobre las mismas a los efectos de delimitarlas en superficie y forma tal y como han resultado configuradas en el marco de las obras de urbanización.

---

**REDACTOR:**

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

**PROMOTOR:**

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI



Misma circunstancia que se produce sobre la parcela RU-1 (736 m<sup>2</sup>tc / 4 viv), cuya mitad oriental (378 m<sup>2</sup>tc/2 viv) es la parcela de realojo: *RU-1B* comprometida según su correspondiente Convenio de Realojo.

De todo lo anterior se deduce que son las parcelas de las 60 viviendas restantes que consumen 10.992 m<sup>2</sup>c edificable residencial, las que no se consolidan porque se cambia la totalidad de los parámetros de sus determinaciones pormenorizadas. Y ello, en base a que la presente Modificación del Plan Parcial modifica por lo tanto esta tipología de baja densidad (residencial unifamiliar, adosada, aislada y pareada) por una tipología en bloque más propia de la actual coyuntura económica y en definitiva mejor adaptada a las indicaciones de la propia LVSU, en materia de sostenibilidad.

Así, revisado el estándar vigente de 183,20 m<sup>2</sup>tc/vivienda, propio de viviendas unifamiliares, se considera válido el actual estándar que resulta de la ordenación consolidada y en ejecución. Esto es, 96 m<sup>2</sup>tc/vivienda (35.133/366). Por tanto, con los 10.992 m<sup>2</sup>c es posible edificar un total de 114 viviendas, 54 viviendas nuevas más que con el vigente Plan Parcial.

Por otra parte, en lo relativo al Δ de edificabilidad sobrerasante permitido por la Modificación N° 23 del Plan General, al ordenar desde este planeamiento la desaparición de la edificabilidad de los equipamientos privados y el destino de sólo de 1.777 m<sup>2</sup>tc al uso terciario, es posible destinar la diferencia hasta los 60.600 m<sup>2</sup>tc máximos de edificabilidad al uso residencial -58.823 m<sup>2</sup>tc-. Esto es, sería posible desde este planeamiento ordenar un Δ de edificabilidad residencial, sobre la vigente, de 10.960 m<sup>2</sup>tc, pero las limitaciones a las alturas de las edificaciones por la servidumbres aeronúicas hacen imposible agotar esa edificabilidad, por lo que sólo se ordenan 57.850 m<sup>2</sup>tc.

En todo caso, ese Δ de edificabilidad es el que conforme al objetivo de la Modificación n° 23, justifica la mejora en la viabilidad económica del sector, por lo que puede entenderse que para mejor rentabilizar este producto inmobiliario de la nueva vivienda, se puede y debe ajustar el estándar de techo por vivienda a 80 m<sup>2</sup>tc/vivienda, resultando posible edificar 126 nuevas viviendas (9.987/79).

	<u>P.P. vigente</u>	<u>Mod. 23 P.G.</u>	<u>Mod. 2 P.P.</u>
<b>Edificabilidad Urbanística sobrerasante</b>	<b>49.858 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>60.600 m<sup>2</sup>(t) <sup>(1)</sup></b>	<b>59.627 m<sup>2</sup>(t)</b>
<b>Condiciones de Uso</b>			
- Edificabilidad "uso terciario"	433 m <sup>2</sup> (t)	<b>1.800 m<sup>2</sup>(t) <sup>(1)</sup></b>	<b>1.777 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Edificabilidad "uso equipamiento privado"	1.562 m <sup>2</sup> (t)	<b>1.550 m<sup>2</sup>(t) <sup>(1)</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Edificabilidad "uso vivienda"	<b>47.863 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>57.250 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>57.850 m<sup>2</sup>(t)</b>
<b>Total nº de viviendas</b>	<b>436 viv.</b>	<b>---</b> viv.	<b>616 viv.</b>

<sup>(1)</sup> Cifras máximas. <sup>(2)</sup> Cifras mínimas.

<sup>(3)</sup> Cifra que podrá reducirse en la misma medida en la que se incrementa la edificabilidad VPO-RE.

Esto es, la presente Modificación atribuye a la parte media de la ladera un edificabilidad residencial de 20.979 m<sup>2</sup>c/240 viv (10.992/114 + 9.987/126), resultando un estándar por vivienda de 87 m<sup>2</sup>tc/vivienda (20.979/240).

Todo ello, y en referencia al cumplimiento de los estándares de vivienda protegida, en los términos que se describen en el siguiente epígrafe y, tal y como han sido informados favorablemente por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco (Anejo V).

**REDACTOR:**

**PROMOTOR:**

La edificabilidad residencial total de 57.850 m<sup>2</sup>tc para los 119.384,36 m<sup>2</sup>s supone un ratio 0,48 m<sup>2</sup>tc por m<sup>2</sup>s, dato que ronda los límites inferiores de la legislación urbanística vigente (0,40 m<sup>2</sup>tc por m<sup>2</sup>s), lo que añadido a la tipología residencial mayoritaria (de vivienda protegida) sólo es entendible desde la limitación de la altura de elevación de la edificación motivada por el cumplimiento de las Servidumbres Aéreas que condiciona al Sector.

#### 4.3.- DESARROLLO EDIFICATORIO

El Plan Parcial vigente ordena 47.863 m<sup>2</sup>tc residenciales (para 436 viviendas) y 1.995 m<sup>2</sup>tc lucrativo para otros usos privados (entre el comercial y el equipamiento escolar y deportivo), además de varias parcelas de equipamiento comunitario público.

La presente Modificación del Plan Parcial ordena un total de 57.850 m<sup>2</sup>tc residenciales (para 616 viviendas) y 1.777 m<sup>2</sup>tc de uso terciario además de varias parcelas de equipamiento comunitario público y edificabilidades bajo rasante.

Se incluyen igualmente todas aquellas necesidades dotacionales que obliga la legislación vigente en la materia, desde sistemas generales, sistemas locales, vialidad, aparcamientos, arbolado, alojamientos dotacionales de modo que se cumplan todos y cada uno de los estándares mínimos y máximos establecidos por la legislación vigente y que posteriormente se explicitan.

La presente *Modificación* propone un  $\Delta$  total de 180 uds en el n<sup>o</sup> de viviendas posibles en el sector, calificando 96 de ellas expresamente como vivienda protegida (8.250 m<sup>2</sup>tc/80 VPO y 16 Tasadas) y siendo posible añadir a las anteriores, al efecto del cómputo del cumplimiento del estándar, la edificabilidad de 1.104 m<sup>2</sup>tc destinada a las 6 viviendas de realojo. Por tanto, para justificar el cumplimiento del estándar de vivienda pública se cuantifica en 102 la cifra del n<sup>o</sup> vivienda protegida y en 9.354 m<sup>2</sup>tc su edificabilidad atribuida.

o La *Ley del Suelo 2/2006* determina que la previsión de los estándares de vivienda protegida lo será en función del incremento de la edificabilidad urbanística residencial. Esto es en función de 9.987 m<sup>2</sup>tc, y ello sin repetir (por no ser reiterativos) lo que antes se ha explicado en relación a los datos contenidos en el informe favorable de la COTPV y Vivienda del GV.

Incremento edificabilidad residencial sobrerasantante .....	9.987,00 m <sup>2</sup> tc	(126 viv)
Estándar edificabilidad protección pública $\geq$ (75 %).....	$\geq$ 7.490,25 m <sup>2</sup> tc	(95 viv)
..... Estándar edificabilidad VPO $\geq$ (55 %).....	$\geq$ 5.492,85 m <sup>2</sup> tc	(70 viv)
..... Estándar edificabilidad VT $\leq$ (20 %).....	$\leq$ 1.997,40 m <sup>2</sup> tc	(25 viv)

Por tanto, el  $\Delta$  de edificabilidad residencial obliga a un mínimo de 7.490,25 m<sup>2</sup>tc, superficie que permitiría en principio la construcción de 95 viviendas. Este n<sup>o</sup> de viviendas puede ser minorado un 5% por lo que se podrían ordenar, a efectos del obligado estándar por  $\Delta$  de edificabilidad residencial, sólo 88 viviendas (70 % de 126 uds).

o El Plan Parcial que ahora se modifica cumple la reserva del n<sup>o</sup> de viviendas de protección pública establecida en la Ley 17/1994. Y esta Ley determinaba que la previsión de los estándares de vivienda protegida lo sería en función del n<sup>o</sup> de viviendas.

Recordemos que en el acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, para la aprobación de la *Modificación n<sup>o</sup> 8 de Plan General* que da

REDACTOR:

PROMOTOR:

cobertura al Plan Parcial que ahora se modifica, se fijó el porcentaje de “al menos el 65% de las nuevas viviendas previstas” a cumplir en el planeamiento pormenorizado.

- Superficie Construida Total vivienda..... 47.863 m<sup>2</sup>c\*
- Número Total de Viviendas\* .....436 viviendas\*
- \*Ya existente 486 m<sup>2</sup>c/3 viv en Cs Legarre y 516 m<sup>2</sup>c/3 viv. en Cs Alaitriste
- Vigente nº viviendas nuevas posibles ..... 430 viv. (46.861 m<sup>2</sup>c)
- Estándar nº viviendas VPO  $\geq$  65 % ..... 279 viv.
- Vigente PPVPO ..... 300 viv. (27.399 m<sup>2</sup>c)

Y la presente *Modificación de Plan Parcial*, al reducir la superficie de techo consumida por cada vivienda (cambio tipología de baja densidad a colectiva), “automáticamente” incrementa en 54 el nº de las viviendas nuevas al redistribuir los 10.992 m<sup>2</sup>c de edificabilidad residencial que el vigente *Plan Parcial* atribuyó a la parte media de la ladera. Por lo que, atendiendo al cumplimiento del estándar que da cobertura al vigente *Plan Parcial*, deberá cumplir:

- Propuesta total nº viviendas nuevas posibles .....484 viv. (46.861 m<sup>2</sup>c)
- Estándar mínimo nº viviendas VPO  $\geq$  65 %..... 315 viv.

Por tanto, el  $\Delta$  de 54 viviendas obliga a que se califiquen como vivienda pública 1.440 m<sup>2</sup>c (15 viv x 96 m<sup>2</sup>c/viv), porque al menos 15 de esas viviendas ellas deben estar destinadas a VPO.

Resultando con los dos supuestos anteriores que la *Modificación* ha de destinar al estándar de vivienda protegida 8.930,25 m<sup>2</sup>c\_(7.490,25+1.440) y 103 viviendas (88+15), supuesto que cumple ya que califica 9.354 m<sup>2</sup>c, vinculados a la ejecución de 102 viviendas.

Y, al respecto del nº de viviendas, se considera que el defecto de 1 vivienda no distorsiona el cumplimiento del estándar, al tener presente que la *Modificación* garantiza que el conjunto del sector cumpla con el criterio del nº mínimo del 65% sobre el total de las nuevas viviendas previstas:

- Superficie Construida Total vivienda..... \* 57.850 m<sup>2</sup>c
- N ° total de viviendas .....\* 616 viviendas
- Mínimo nº viviendas VPO + VT  $\geq$  65 % ..... 396 viviendas
- ..... *Modificación* VPO + VT = 65 % ..... 396 viviendas

\*Ya existente 486 m<sup>2</sup>c/3 viv en Cs Legarre y 516 m<sup>2</sup>c/3 viv. en Cs Alaitriste

Por último, y en relación a la edificabilidad sobre rasante de las parcelas residenciales cabe indicar el incremento destinado a uso comercial previsto en algunas parcelas que conforman el nuevo vial interno con mediana que une con la calle Belitz, conforme al interés municipal de potenciar el citado eje como polo generador de usos y actividades alternativos complementarios al meramente residencial abarcando usos desde el comercial, terciarios genéricos, equipamientos públicos, uno deportivo y otro asistencial público. Esta cifra se incrementa conforme a la *Modificación* Nº 23 hasta un máximo de 1.777 m<sup>2</sup>c frente a los 433 m<sup>2</sup>c actualmente vigentes.

Se prevén 1.344 m<sup>2</sup>c (336 m<sup>2</sup>c por cada bloque) destinados a nuevo terciario ubicados en las plantas bajas de las parcelas RP-B3 y RP-B4 (En total con las actuales de las parcelas RP-A1 y RP-A2, 1.777 m<sup>2</sup>c).

A continuación se acompaña un cuadro resumen de las parcelas consolidadas y las nuevas parcelas, donde se pueden observar las cifras totales de las consolidadas así como las nuevas propuestas, el sumatorio de ambas y la diferencia respecto al planeamiento vigente.

**REDACTOR:**

**PROMOTOR:**

Se acompaña un plano de ordenación con la nueva edificabilidad y el número de viviendas de cada parcela residencial.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*





PARCELA	VIVIENDA		TERCEROS OTROS		GARAJES	
	M2S	UD	M2C	M2C	UD	M2C
RP-A1	3.167,94	62,00 (VPO)	5.259,50	216,50	77,00 (GPO)	3.167,94
RP-A2	1.646,00	30,00 (VPO)	2.521,50	216,50	30,00 (GPO)	1.646,00
RP-A3	3.484,00	64,00 (VPO)	6.144,00	0,00	86,00 (GPO)	3.484,00
RP-A4	3.484,00	64,00 (VPO)	6.144,00	0,00	86,00 (GPO)	3.484,00
RP-A5	1.943,00	32,00 (VPO)	2.932,00	0,00	43,00 (GPO)	1.943,00
RP-A6	2.929,00	48,00 (VPO)	4.398,00	0,00	65,00 (GPO)	2.929,00
RP-A7	1.645,00	32,00 (VPO)	2.750,00	0,00	40,00 (GPO)	1.645,00
RP-A8	1.645,00	32,00 (VPO)	2.750,00	0,00	40,00 (GPO)	1.645,00
RP-A9	1.292,00	16,00 (VPO)	1.375,00	0,00	20,00 (GPO)	1.292,00
<b>RP-A</b>	<b>21.206,80</b>	<b>380 (VPO)</b>	<b>34.274,00</b>	<b>433,00</b>	<b>490 (GPO)</b>	<b>23.500,14</b>
RP-B1	2.018,61	32,00 (VL)	3.284,00	0,00	48,00 (GL)	3.203,22
RP-B2	1.080,21	16,00 (VL)	1.642,00	0,00	24,00 (GL)	1.710,42
RP-B3	1.402,04	24,00 (VL)	2.313,00	0,00	30,00 (GL)	1.150,00
RP-B4	1.507,00	28,00 (VL)	2.429,00	672,00	44,00 (GL)	2.050,00
RP-B5	1.518,00	28,00 (VL)	2.429,00	672,00	44,00 (GL)	2.050,00
RP-B6	1.815,00	32,00 (VL)	2.779,00	0,00	40,00 (GL)	1.950,00
RP-B7	1.833,50	32,00 (VL)	2.779,00	0,00	40,00 (GL)	1.950,00
<b>RP-B</b>	<b>11.189,36</b>	<b>192 (VL)</b>	<b>17.658,00</b>	<b>1.344,00</b>	<b>270 (GL)</b>	<b>13.293,64</b>
RP-C1	953,64	16,00 (VT)	1.375,00	0,00	20,00 (GT)	738,00
<b>RP-C</b>	<b>953,64</b>	<b>16 (VT)</b>	<b>1.375,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 (GT)</b>	<b>738,00</b>
RD-4(COOPERATIVA)	2.371,00	13,00 (VL)	1.980,00	0,00	34,00 (GL)	1.410,00
RD-5(COOPERATIVA)	908,50	3,00 (VL)	450,00	0,00	7,00 (GL)	570,00
<b>RD</b>	<b>3.369,50</b>	<b>16 (VL)</b>	<b>2.440,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41 (GL)</b>	<b>1.980,00</b>
RU-1	621,64	2,00 (VL)	308,00	0,00	6,00 (GL)	315,00
RU-2	588,21	2,00 (VL)	308,00	0,00	6,00 (GL)	315,00
RU-16	623,33	2,00 (VL)	308,00	0,00	6,00 (GL)	337,81
RU-17(EXISTENTES)	1.133,20	3,00 (VL)	486,00	0,00	7,00 (GL)	0,00
RU-18(EXISTENTES)	1.304,70	3,00 (VL)	516,00	0,00	7,00 (GL)	0,00
RU-19	232,57	--	--	--	--	--
<b>RU</b>	<b>4.480,65</b>	<b>12 (VL)</b>	<b>2.106,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32 (GL)</b>	<b>967,81</b>
<b>TOTALES</b>	<b>41.189,97</b>	<b>616 (V/V)</b>	<b>57.850,00</b>	<b>1.777,00</b>	<b>859 (GAR)</b>	<b>40.529,59</b>
AD	1.124,17	-- (AD)	--	1.750,00	25 (GAR)	738,00
<b>AD</b>	<b>1.124,17</b>	<b>-- (AD)</b>	<b>--</b>	<b>1.750,00</b>	<b>25 (GAR)</b>	<b>738,00</b>
EA	913,00	--	--	1.500,00	26 (GAR)	913,00
ED	3.668,20	--	--	--	(2) (GAR)	--
EE	7.248,89	--	--	4.500,00	70 (GAR)	3.500,00
EP	594,65	--	--	--	--	--
<b>EQUIP</b>	<b>12.424,77</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.850,00</b>	<b>96 (GAR)</b>	<b>4.413,00</b>

(1) Incluye la posible superficie ocupada en semestano y destinada a uso de vivienda. Esta superficie deberá contabilizarse igualmente con los criterios de cómputo establecidos por el Plan General vigente, que para cada parcela es de: RP-A5 - 432 m2, RP-A6 - 648 m2, RP-B1 - 432 m2, RP-B2 - 216 m2, RP-A7 - 336 m2, RP-A8 - 336 m2, RP-A9 - 168 m2, RP-C1 - 168 m2, RP-B3 - 210 m2, RP-B6 - 336 m2 y RP-B7 - 336 m2.

(2) 0,6 m2/m2



PARCELAS CONSOLIDADAS + NUEVAS							
PARCELA	VIVIENDA			TERCIARIO/ OTROS	GARAJES		
	M2S	UD	M2T	M2T	UD	M2T	
RP-A1	3.167,94	62 (VPO)	5.259,50	216,50	77 (GPO)	3.167,94	
RP-A2	1.646,20	30 (VPO)	2.521,50	216,50	39 (GPO)	1.646,20	
RP-A3	3.484,00	64 (VPO)	6.144,00	0,00	86 (GPO)	3.484,00	
RP-A4	3.484,00	64 (VPO)	6.144,00	0,00	86 (GPO)	3.484,00	
RP-A5	1.943,00	32 (VPO)	2.932,00	0,00	43 (GPO)	3.082,00	
RP-A6	2.929,00	48 (VPO)	4.398,00	0,00	65 (GPO)	4.646,00	
<b>RP-A</b>	<b>16.654,14</b>	<b>300 (VPO)</b>	<b>27.399,00</b>	<b>433,00</b>	<b>396 (GPO)</b>	<b>19.510,14</b>	
RP-B1	2.018,61	32 (VL)	3.284,00	0,00	48 (GL)	3.203,22	
RP-B2	1.080,21	16 (VL)	1.642,00	0,00	24 (GL)	1.710,42	
<b>RP-B</b>	<b>3.098,82</b>	<b>48 (VL)</b>	<b>4.926,00</b>	<b>0,00</b>	<b>72 (GL)</b>	<b>4.913,64</b>	
RD-4(COOPERATIVA)	2.371,00	13 (VL)	1.980,00	0,00	34 (GL)	1.410,00	
RD-5(COOPERATIVA)	998,50	3 (VL)	460,00	0,00	7 (GL)	570,00	
<b>RD</b>	<b>3.369,50</b>	<b>16 (VL)</b>	<b>2.440,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41 (GL)</b>	<b>1.980,00</b>	
RU-16	623,33	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	337,81	
RU-19	209,57	-, -	-, -	-, -	-, -	-, -	
<b>RU</b>	<b>832,90</b>	<b>2 (VL)</b>	<b>368,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 (GL)</b>	<b>337,81</b>	
<b>TOTAL CONSOLIDADAS</b>	<b>23.955,36</b>	<b>366 (VIV)</b>	<b>35.133,00</b>	<b>433,00</b>	<b>515 (GAR)</b>	<b>26.741,59</b>	
RP-A7	1.645,00	32 (VPO)	2.750,00	0,00	40 (GPO)	1.596,00	
RP-A8	1.645,00	32 (VPO)	2.750,00	0,00	40 (GPO)	1.596,00	
RP-A9	1.262,66	16 (VPO)	1.375,00	0,00	20 (GPO)	798,00	
<b>RP-A</b>	<b>4.552,66</b>	<b>80 (VPO)</b>	<b>6.875,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100 (GPO)</b>	<b>3.990,00</b>	
RP-B3	1.402,04	24 (VL)	2.313,00	0,00	30 (GL)	1.150,00	
RP-B4	1.507,00	28 (VL)	2.429,00	672,00	44 (GL)	2.050,00	
RP-B5	1.518,00	28 (VL)	2.429,00	672,00	44 (GL)	2.050,00	
RP-B6	1.815,02	32 (VL)	2.779,00	0,00	40 (GL)	1.560,00	
RP-B7	1.828,50	32 (VL)	2.779,00	0,00	40 (GL)	1.560,00	
<b>RP-B</b>	<b>8.070,56</b>	<b>144 (VL)</b>	<b>12.729,00</b>	<b>1.344,00</b>	<b>198 (GL)</b>	<b>8.370,00</b>	
RP-C1	963,64	16 (VT)	1.375,00	0,00	20 (GT)	798,00	
<b>RP-C</b>	<b>963,64</b>	<b>16 (VT)</b>	<b>1.375,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 (GT)</b>	<b>798,00</b>	
RU-1	621,64	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	315,00	
RU-2	588,21	2 (VL)	368,00	0,00	6 (GL)	315,00	
RU-17(EXISTENTES)	1.133,20	3 (VL)	486,00	0,00	7 (GL)	0,00	
RU-18(EXISTENTES)	1.304,70	3 (VL)	516,00	0,00	7 (GL)	0,00	
<b>RU</b>	<b>3.647,75</b>	<b>10 (VL)</b>	<b>1.738,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26 (GL)</b>	<b>630,00</b>	
<b>TOTAL NUEVAS</b>	<b>17.234,61</b>	<b>250 (VIV)</b>	<b>22.717,00</b>	<b>1.344,00</b>	<b>344 (GAR)</b>	<b>13.788,00</b>	
<b>TOTALES CONS + NUEVAS</b>	<b>41.189,97</b>	<b>616 (VIV)</b>	<b>57.850,00</b>	<b>1.777,00</b>	<b>859 (GAR)</b>	<b>40.529,59</b>	
<b>TOTALES CONS + NO CONS</b>	<b>45.333,84</b>	<b>436 (VIV)</b>	<b>47.863,00</b>	<b>433,00</b>	<b>711 (GAR)</b>	<b>34.784,84</b>	
<b>DIFERENCIA</b>	<b>-4.143,87</b>	<b>180 (VIV)</b>	<b>9.987,00</b>	<b>1.344,00</b>	<b>148 (GAR)</b>	<b>5.744,75</b>	

REDACTOR:

PROMOTOR:

#### 4.4.- RED VIARIA, APARCAMIENTOS, RED PEATONAL Y CARRIL BICI

El presente proyecto mantiene en lo esencial la estructura viaria del Plan Parcial vigente. Igualmente consolida entre otros aspectos la solución viaria actualmente en ejecución de la Avenida Elizatxo junto con la rotonda que la articula con la calle Gobaraginen. Mantiene además las características del viario que se consolidan desde la anterior rotonda hasta su enlace con el futuro vial a comunicar con la calle Belitz.

Mantiene los viales ya definidos en el proyecto de urbanización, actualmente en ejecución en la zona baja de la ladera, así como el vial de conexión con la zona alta de la ladera.

Tal y como se puede observar sólo se modifican algunos aspectos puntuales de los viarios situados entre la nueva calle con mediana que comunica con la calle Belitz y el vial paralelo a éste más el Sur.

A continuación se acompaña una descripción de cada uno de los viarios así definidos por el Plan Parcial vigente, alterando la descripción de alguno de ellos conforme a sus nuevas características.

##### 1. AVENIDA ELIZATXO

Está en ejecución la modificación del trazado actual de la Avenida de Elizatxo, posibilitando la acometida central a la rotonda prevista en la confluencia con la calle Gobaraginen. Se consigue de esta forma la disposición de amplias zonas ajardinadas a ambos lados de la calzada, así como ampliar a cuatro metros la acera norte de esta calle.

Se ha previsto una sección de calle compuesta por acera de 4,00 metros al norte, zona ajardinada y arbolada que varía desde los 7,00 metros en la confluencia con la rotonda hasta los 4,00 metros al este, calzada de 8,00 metros, zona ajardinada y arbolada de anchura variable y acera sur de 5,00 metros de anchura.

Asimismo, y en el borde sur de este viario se ha previsto una zona verde entre el acerado y las parcelas residenciales, con una anchura de 4,00 metros, que permite la relación ajardinada entre las rasantes de este viario y las plataformas donde se localizan las nuevas viviendas. Igualmente, las zonas ajardinadas descritas y localizadas a ambos lados de la calzada permiten la ejecución de los acuerdos necesarios entre rasantes y que deban realizarse con el objeto de asegurar el adecuado funcionamiento de este viario.

En la confluencia con la calle Gobaraginen, y aproximadamente a cota +46,00 se ha previsto la localización de una rotonda de distribución viaria de iguales características a las existentes en la Avenida Letxunborro, es decir con una isleta central de 36,00 metros de diámetro y con calzada de 9,00 metros, facilitando de esta forma la circulación en su caso de tráfico pesado. Asimismo, y desde esta rotonda se ha previsto el acceso a la nueva zona residencial.

##### 2.- VIARIO PRINCIPAL DE ACCESO

Está en ejecución la realización de un sistema viario que conecta la rotonda prevista en la intersección de la Avenida Elizatxo con la calle Gobaraginen y atraviesa el ámbito hasta una rotonda interior. Esta segunda rotonda, que se localiza en la confluencia del

---

**REDACTOR:**

**PROMOTOR:**

viario principal de acceso con la calle intermedia con mediana de conexión a la calle Belitz, se ha previsto con isleta central de 28,00 metros de diámetro y con calzada de 9,00 metros.

La conexión entre ambas rotondas se realiza con el referido viario principal, el cual se ha previsto con dos carriles para cada sentido de circulación y con amplias zonas arboladas en ambos lados que protegen el acerado. Se ha previsto una sección de 7,00 metros de calzada para cada sentido de circulación e isleta central de 2,00 metros de anchura. Las zonas ajardinadas se han previsto con una anchura de 10,00 metros y los acerados de 5,00 metros de anchura.

Como ya se ha comentado, a partir de esta segunda rotonda se ha previsto la reserva de suelo necesaria, de tal forma que se permita en su día la ejecución de una variante sur de conexión interbarrios, como prolongación del viario principal ya realizado y con una sección rodada igual a la ya descrita. Esta superficie ya ha sido calificada como Sistema General Viario por la Modificación Nº 23 actualmente en tramitación.

### 3.- VIARIO PROLONGACIÓN DE LA CALLE PIKETAZAHARRA

En la parte baja del Sector, en paralelo y al sur de la Avenida de Elizatxo se ha previsto la prolongación de la calle Piketazaharra. Esta calle enlaza al este a la cota 46,00 y desemboca en el espacio central descrito aproximadamente a la cota +48,50, desde donde se prolonga hacia el oeste y hasta la cota aproximada +45,00.

Este viario se ha previsto igualmente con una calzada de 7,00 metros de anchura, zonas de aparcamiento de 2,00 metros de anchura a ambos lados, y aceras de 3,00 metros de anchura igualmente a ambos lados de la calzada y que permiten la plantación de arbolado. A partir de las aceras descritas se localizarían las edificaciones residenciales correspondientes, las cuales se han previsto con parcela privada de protección junto al espacio público.

En el Proyecto de Urbanización en ejecución la calle de prolongación de Piketa Zaharra se reduce a 5,00 m., dado que se va a considerar de único sentido de marcha de tráfico. Las aceras se incrementan a 4,00 m. Su definición está igualmente incluida en la presente Modificación del Plan Parcial.

### 4.- VIARIO DE CONEXIÓN CON LA CALLE BELITZ

En la parte media del Sector, e igualmente en paralelo y al sur de la Avenida de Elizatxo se ha previsto la disposición de un viario que conecta con la segunda rotonda antes descrita y se prolonga hasta su conexión con la calle Belitz. Este viario enlaza al este del ámbito a la cota +50,00 y en la rotonda aproximadamente a la cota +56,00.

Este viario modifica su sección, ampliándose de tal manera que permita la inclusión de una mediana, arbolado a ambos laterales, carril-bici y el destino en el lateral Sur en las plantas bajas (semisótano) de locales comerciales que generen un foco de atracción tanto para el futuro barrio como los colindantes.

Se prevén dos calzadas de 4.00 metros de anchura y una mediana de 2.00 metros de anchura entre ambas y zonas de aparcamiento de 2.00 metros de anchura a ambos lados.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**



La modificación del Proyecto de Urbanización de la zona que no se consolida deberá adaptar la sección indicada incluyendo arbolado de alto porte y carril-bici, en este caso a uno de los lados. El presente proyecto lo propone en el lateral Norte ya que el lateral sur de actividad comercial y terciaria necesitaría más sección para el tráfico peatonal reservando el lateral Norte a usos más residenciales y de carril-bici (4,50 m. de calzada y 2,00 metros de carril bici).

Al este y en el lado sur se define un espacio de aparcamiento en proximidad del equipamiento asistencial y deportivo previsto que permite la disposición de un viario de acceso de pendiente adecuada a las edificaciones existentes.

#### 5.- EL VIARIO DE CUMBRERA

El acceso a los viarios de distribución de las edificaciones bifamiliares localizadas en la parte alta se ha previsto a través de un viario de cumbrera que conecta con la parte alta del Sector. Este viario que se desarrolla con una pendiente aproximada del 5,5% enlaza en la cota +56,00 y conecta con el viario existente en la parte alta del ámbito en la cota +70,00. Este viario se ha previsto con una calzada de 6,00 metros de anchura, acerado de 3,00 metros junto a las parcelas residenciales y zona de aparcamiento en batería en el lado opuesto.

El viario previsto en la Modificación del Proyecto de Urbanización deberá adaptarse en la zona donde enlaza con el viario anterior (4). Es por ello que en los planos se indica esa zona como zona de urbanización provisional.

#### 6.- EL VIARIO DE COEXISTENCIA

El acceso a las edificaciones residenciales localizadas en la parte alta de la ladera, se ha previsto a través de un viario de coexistencia que enlaza directamente con el viario de cumbrera. Este viario, que se desarrolla a la cota aproximada +63,00, desemboca en la zona de la vaguada donde se localiza la zona deportiva, lugar donde se ha previsto la prolongación peatonal de la calle Zapatainzabala.

Esta calle de coexistencia se ha previsto con una anchura total de 11 metros, contemplando de esta forma la disposición de una zona de rodadura central de 5,00 metros, una zona de aparcamiento de 2,00 metros de anchura en el lado norte, y una zona de separación de 2,00 metros de los lindes de las parcelas privadas a ambos lados de la calle. En este caso se han ajustado los enlaces inicial y final al nuevo contexto de la ordenación.

Conviene indicar en cualquier caso los ligeros ajustes previstos por la presente Modificación del Plan Parcial, en relación con la accesibilidad rodada de las diferentes parcelas estudiadas. Así, a la alineación de edificios situados entre la zona consolidada y la nueva calle con mediana se accede desde el viario que enlaza con Piketazarra, evitando un excesivo desarrollo de la rampa descendente actual y permitiendo que el nuevo acceso rodado entre las parcelas colindantes pueda discurrir oculto en la propia planta de sótano de las parcelas afectadas (desde la de alojamientos dotacionales AD, a las residenciales RP-A7, RP-A8, RP-A9, RP-C1 y RP-B3).

El acceso rodado a las parcelas situadas al Sur de la calle con mediana (parcelas residenciales RP-B4 y RP-B5 y la de equipamiento asistencial EA) se hace desde la propia calle accediendo a nivel de semisótano y descendiendo a la planta de sótano.

---

**REDACTOR:**

**PROMOTOR:**

En lo que concierne al acceso rodado a las parcelas situadas al Sur en colindancia con éstas, caben dos posibilidades. La primera, utilizando las anteriores en base a determinadas servidumbres de acceso rodado y la segunda, algo más compleja, desde el vial que sube en diagonal y enlaza con la calle Zapatainzabala.

En relación con la red peatonal el proyecto mantiene similares tránsitos a los del Plan Parcial vigente. Se amplía como ya se ha indicado en la calle con mediana, pero se mantiene todos los trazados transversales en sentido Norte-Sur. A este respecto conviene indicar que en algunas de ellas, calificadas específicamente como espacios libres peatonales se posibilita en determinadas condiciones sobre dominio y uso públicos una servidumbre de uso privado bajo rasante para paso de instalaciones de las edificaciones colindantes.

Por último, el proyecto de urbanización contempla en determinados recorridos un carril-bici. En el caso que nos ocupa y como ya se ha indicado, este carril-bici se mantendrá conforme al proyecto en ejecución, incluyéndose en la calle con mediana por su lateral norte, para dirigirse hacia la calle Belitz.

#### 4.5.- EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

##### a) Red de Sistemas Generales.

###### ♦ Espacios Libres.

La LVSU establece en su artículo 78 determinados estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

Al producirse un incremento de edificabilidad el documento de Modificación Nº 23 del Plan General del Sector 6.2.01 Oñaurre de Irún determinaba ya la superficie mínima requerida: 11.450,00 m<sup>2</sup>s (Sistema General L).

El presente proyecto califica pormenorizadamente esa misma superficie de 11.450,00 m<sup>2</sup>s con el destino de parques y áreas recreativas (LP).

Se localiza dicha zona verde al suroeste del ámbito, unida a la ya calificada por el planeamiento anterior y colindante al ámbito de Arretxe Ugalde, para permitir la adecuada relación de la presente ordenación residencial con el asentamiento industrial colindante.

	Vigente	Propuesta Mod.2 Plan Parcial
Parques y áreas recreativas (LP)	7.794,00 m <sup>2</sup> s	11.450,00 m <sup>2</sup> s

###### ♦ Viario estructurante.

La Modificación Nº 23 de Plan General calificaba como Sistema General Viario una superficie de 10.994,00 m<sup>2</sup>s (V), que antes no era considerada sistema general.

El presente proyecto califica pormenorizadamente esa misma superficie de 10.994,00 m<sup>2</sup>s como viario estructurante (VE).

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

### b) Red de Sistemas Locales.

El artículo 79 siguiente de la LVSU establece que la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable de uso predominante residencial deberá cumplir con una serie de mínimos que referidos a:

- Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:  $S \geq 10 \text{ m}^2\text{s}$  por cada  $25 \text{ m}^2\text{(t)}$
- Zonas verdes y espacios libres:  $S \geq 15\% \text{ Sup. Sector}$
- Equipamientos privados de la red de sistemas locales:  $S \geq 1 \text{ m}^2\text{(t)} / 25 \text{ m}^2\text{(t)}$
- Plantación o conservación de arbolado:  $n^\circ \text{ árboles} \geq 1$  por cada nueva vivienda
- Aparcamiento de vehículos en parcelas de titularidad privada:  
 $n^\circ \text{ plazas} \geq 0.35 \text{ plazas} / 25 \text{ m}^2\text{(t)}$
- Aparcamiento de vehículos en dotaciones públicas:  
 $n^\circ \text{ plazas} \geq 0.15 \text{ plazas} / 25 \text{ m}^2\text{(t)}$

Así, la Modificación de Plan Parcial establece dichas reservas conforme al art. 79.2a de la LVSU: en base a la superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. Para su cuantificación, el Decreto 105/2008 señala que la definición de los estándares deriva de la edificabilidad urbanística, no del nº de viviendas. (Art. 17.4).

Y a tal efecto, se recuerdan a continuación los parámetros necesarios para los citados cálculos:

Superficie sector Oñaurre: .....	119.384,36 m <sup>2</sup> s
Superficie sector Oñaurre sin Stmas Grales: .....	96.940,36 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Urbanística máxima.....	101.000,00 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad Urbanística ordenada .....	100.027,00 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad bajo rasante.....	40.400,00 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad sobre rasante máxima .....	60.600,00 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad sobre rasante ordenada .....	59.627,00 m <sup>2</sup> tc
Residencial (616 uds) .....	57.850,00 m <sup>2</sup> tc
Terciario .....	1.777,00 m <sup>2</sup> tc

El presente proyecto no consume la edificabilidad total sobre rasante permitida.

A continuación se detalla el cumplimiento de todos y cada uno de los anteriores estándares.

♦ Dotaciones públicas de la red de sistemas locales

Se hace el cálculo con el máximo techo permitido (60.600 m<sup>2</sup>tc) no con el realmente ordenado pormenorizadamente (59.627 m<sup>2</sup>tc)

10 m<sup>2</sup>s por cada 25 m<sup>2</sup>tc = 24.240 m<sup>2</sup>s, sin computar entre éstos los sistemas generales antes citados.

La cifra destinada a dotaciones públicas es muy superior a la citada cifra ascendiendo a 54.029,22 m<sup>2</sup>s.

REDACTOR:

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

PROMOTOR:

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

♦ Espacios Libres.

En relación a la superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres, ésta debe ser superior al 15% de la del Sector (0,15x119.384,36 m<sup>2</sup>s) 17.907,65 m<sup>2</sup>s.

La presente Modificación del Plan Parcial prevé un total para Jardines Urbanos (LJ) de 28.023,06 m<sup>2</sup>s, cifra superior a la mínima requerida.

	<b>Vigente</b>	<b>Propuesta Mod.2 Plan Parcial</b>
Espacios Libres Jardines (LJ)	22.160,32 m <sup>2</sup> s	28.023,06 m <sup>2</sup> s
Espacios Libres Peatonales (LL)	809,42 m <sup>2</sup> s	-----

♦ Equipamientos públicos y privados.

Actualmente en el sector hay configuradas tres parcelas de equipamiento público, las tres se ven redefinidas en el presente proyecto, el sociocultural porque desaparece, el escolar porque incluye en su parcela el suelo antes ocupado por el sociocultural. Y la deportiva pública porque desaparece la parcela deportiva privada con la que colindaba y ahora se redefine con nuevos límites y parámetros:

Por otra parte, ahora se crea una nueva parcela de equipamiento público, la destinada a asistencial.

Así, las parcelas de equipamiento quedan configuradas tal y como sigue:

	<b>Vigente</b>	<b>Propuesta</b>
Escolar público (EE)	6.000,45 m <sup>2</sup> s.....	7.248,89 m <sup>2</sup> s
	(0,6 m <sup>2</sup> tc/ m <sup>2</sup> s=3.600 m <sup>2</sup> tc).....	(4.350 m <sup>2</sup> tc)
Sociocultural público (EC)	1.017,53 m <sup>2</sup> s.....	-----
	(1.299 m <sup>2</sup> tc).....	-----
Deportivo público (ED)	2.612,52 m <sup>2</sup> s .....	3.668,20 m <sup>2</sup> s
	(0 m <sup>2</sup> tc).....	0,6 m <sup>2</sup> tc/m <sup>2</sup> s
Asistencial público (EA)	-----	913,00 m <sup>2</sup> s
	(0 m <sup>2</sup> tc).....	(1.500 m <sup>2</sup> tc)
<b>Total Público</b>	<b>9.630,50 m<sup>2</sup>s.....</b>	<b>11.830,09 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total Edif. física</b>	<b>4.899 m<sup>2</sup>tc .....</b>	<b>6.823 m<sup>2</sup>tc</b>
	Vigente.....	Propuesta
Escolar privado (EP)	711,50 m <sup>2</sup> s .....	597,00 m <sup>2</sup> s
Edif. lucrativa	600 m <sup>2</sup> tc .....	0 m <sup>2</sup> tc
Deportivo privado (EJ)	962,00 m <sup>2</sup> s .....	-----
Edif. lucrativa	962 m <sup>2</sup> tc .....	-----
<b>Total Privado</b>	<b>1.673,50 m<sup>2</sup>s.....</b>	<b>597,00 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total Edif. lucrativa</b>	<b>1.562 m<sup>2</sup>tc .....</b>	<b>0 m<sup>2</sup>tc</b>

Respecto al equipamiento, sólo se ha mantenido el equipamiento escolar privado junto al parvulario de Santa Teresa, parcela que no tendrá edificabilidad alguna.

En lo relativo al equipamiento deportivo privado, ahora desaparece, lo cual no significa que se incumplan los estándares para equipamientos privados de

**REDACTOR:**

**PROMOTOR:**

sistemas locales, 1 m<sup>2</sup>t por cada 25 m<sup>2</sup>tc (1x60.600/25) 2.424 m<sup>2</sup>tc destinados a usos distintos de los de dotaciones públicas.

La presente Modificación prevé 1.777 m<sup>2</sup>tc que, con destino terciario, cumplimentan parte de la superficie de techo requerida para equipamiento privado y, aunque esta superficie no es suficiente para alcanzar el mínimo exigido de 2.424 m<sup>2</sup>tc, conforme al art. 19 del Decreto de Medidas Urgentes se compensa ese defecto de 647 m<sup>2</sup>tc “en base al destino de esta superficie a equipamientos públicos”.

♦ Alojamientos Dotacionales.

Conforme al artículo 81 de LVSU, se destina una parcela a alojamiento dotacional. El estándar mínimo es de:

1,5 m<sup>2</sup>s/Δ100m<sup>2</sup>t resid. nuevo (57.850-1.002) ..... 852,72 m<sup>2</sup>s  
Superficie suelo calificada AD ..... 1.124,17 m<sup>2</sup>s

La parcela tiene atribuida una edificabilidad física sobre rasante de 1.750 m<sup>2</sup>tc.

♦ Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamiento de vehículos prevista en la presente Modificación del Plan Parcial, en cumplimiento de los estándares exigidos por la LVSU se ha calculado en base al ratio de 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup>tc sobre rasante en parcelas de titularidad privada (0,35 x 60.600 / 25), 848,4 plazas como mínimo. El Sector tiene previstas 859 plazas en parcelas privadas.

En lo que concierne a los aparcamientos de vehículos en terrenos destinados a dotaciones públicas el cálculo realizado ha sido el siguiente (0,15 x 60.600 / 25), 363,6 plazas como mínimo. El Sector tiene indicadas en superficie 253, y en parcelas de Alojamientos y Equipamiento Comunitario Público otras 121 más las correspondientes a los garajes de la parcela de equipamiento deportivo (ED), lo que hace un total de 374 plazas en terrenos destinados a dotaciones públicas.

♦ Plantación de arbolado

Para vegetación se deberá prever una plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda.

Dado que tenemos 611 nuevas viviendas previstas se plantarán 611 árboles. A esta cifra se añadirá a razón de 1 árbol por cada 100 m<sup>2</sup>tc de uso terciario privado. Dado que se prevén otros 1.777 m<sup>2</sup>tc, se plantarán 18 árboles más.

En definitiva el número total de árboles plantados o conservados en el Sector será mayor de 629 uds.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

A continuación se relacionan las superficies mínimas establecidas por la LVSU comparada con las superficies definidas por la presente Modificación del Plan Parcial.

	LVSU	Propuesta
Sistema General de Zonas Verdes y Parque Urbano	$\geq 11.450 \text{ m}^2\text{s}$	11.450,00 $\text{m}^2\text{s}$
Sistemas Locales	$\geq 24.240 \text{ m}^2\text{s}$	54.029,22 $\text{m}^2\text{s}$
Zonas Verdes y Espacios Libres	$\geq 17.907,65 \text{ m}^2\text{s}$	28.023,06 $\text{m}^2\text{s}$
Alojamientos Dotacionales	$\geq 852,72 \text{ m}^2\text{s}$	1.124,17 $\text{m}^2\text{s}$
Aparcamientos en parcelas privadas	$\geq 848,4$ plazas	859 plazas
Aparcamientos en dotaciones públicas	$\geq 363,6$ plazas	374 <sup>(1)</sup> plazas
Plantación o conservación arbolado	$\geq 629$ árboles	629 árboles

Irun, Septiembre 2011

Arkilan, Arquitectura y Urbanismo, S.C.P.

Juan Antonio Barrenechea,

Federico Franchés,

Josu Iriondo,

---

<sup>(1)</sup> A esta cifra se le podrá añadir la que se ubique bajo la parcela de Equipamiento Deportivo (ED).

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

***SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI***

## ANEXO I. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

### CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

1. CARACTERISTICAS GENERALES	PROPUESTA
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>119.384,36 m<sup>2</sup>s</b>
. Zona residencial (R)	96.940,36 m <sup>2</sup> s
. Sistema General Espacios Libres (L)	11.450,00 m <sup>2</sup> s
. Sistema General Viario (V)	10.994,00 m <sup>2</sup> s
<b>EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (PRIVADA) <sup>(1)</sup></b>	
<b>Total sobre rasante</b>	<b>59.627 m<sup>2</sup>tc</b>
- Edificabilidad de uso residencial	<b>57.850 m<sup>2</sup>tc</b>
. Total nº viviendas	616 Ud.
- VPO (RG-RE)	34.274 m <sup>2</sup> tc
Nº Viv.	380 Ud.
- VPT	1.375 m <sup>2</sup> tc
Nº Viv.	16 Ud.
- Viviendas de Venta Libre	22.201 m <sup>2</sup> tc
Nº Viv.	220 Ud.
. Existentes:	1.002 m <sup>2</sup> tc
Nº viv.	5 Ud.
. Residencial en parcela:	17.655 m <sup>2</sup> tc
Nº viv.	192 Ud.
. Adosadas o unifamiliares:	3.544 m <sup>2</sup> tc
Nº viv.	23 Ud.
- Edificabilidad de uso terciario (en parcela residencial)	<b>1.777 m<sup>2</sup>tc</b>
<b>Total bajo rasante</b>	<b>40.529,59 m<sup>2</sup>tc</b>
- Edificabilidad de uso garajes y trasteros	40.529,59 m <sup>2</sup> tc
. Parcelas residenciales	40.529,59 m <sup>2</sup> tc
<b>EDIFICABILIDAD FÍSICA (PÚBLICA)</b>	
<b>Total sobre rasante</b>	<b>7.600 m<sup>2</sup>tc<sup>(2)</sup></b>
Alojamiento Dotacional (AD)	1.750 m <sup>2</sup> tc
Equipamiento Asistencial Público (EA)	1.500 m <sup>2</sup> tc
Equipamiento Deportivo Público (ED)	- <sup>(2)</sup> m <sup>2</sup> tc
Equipamiento Escolar Público (EE)	4.350 m <sup>2</sup> tc
<b>Total bajo rasante</b>	<b>5.151 m<sup>2</sup>tc</b>
Alojamiento Dotacional (AD)	738 m <sup>2</sup> tc
Equipamiento Asistencial Público (EA)	913 m <sup>2</sup> tc
Equipamiento Deportivo Público (ED)	- m <sup>2</sup> tc
Equipamiento Escolar Público (EE)	3.500 m <sup>2</sup> tc

<sup>(1)</sup> Todas las cifras se considerarán máximas a excepción de los de equipamiento público y las de vivienda protegida en cuyo caso serán consideradas como orientativas o mínimas, respectivamente.

<sup>(2)</sup> 0,60 m<sup>2</sup>tc/m<sup>2</sup>s a añadir de la parcela de Equipamiento Deportivo Público (ED).

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

## 2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

### E.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS:

EA.-	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL PUBLICO	SUP:	913,00 m2
ED.-	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PUBLICO	SUP:	3.668,20 m2
EE.-	EQUIPAMIENTO ESCOLAR PUBLICO	SUP:	7.248,89 m2
EP.-	EQUIPAMIENTO ESCOLAR PRIVADO	SUP:	597,00 m2

### L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

LJ.-	JARDINES URBANOS	SUP:	28.023,06 m2
		LJ-1 SUP:	3.165,69 m2
		LJ-2 SUP:	4.751,75 m2
		LJ-3 SUP:	6.047,54 m2
		LJ-4 SUP:	1.962,40 m2
		LJ-5 SUP:	2.256,16 m2
		LJ-6 SUP:	3.675,93 m2
		LJ-7 SUP:	3.841,12 m2
		LJ-8 SUP:	2.148,47 m2
		LJ-9 SUP:	87,00 m2
		LJ-10 SUP:	87,00 m2

LP.-	PARQUES Y AREAS RECREATIVAS (SG)	SUP:	11.450,00 m2
------	----------------------------------	------	--------------

### R.- RESIDENCIAL:

RP-A.-	RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (VPO)	SUP:	21.206,80 m2
	RS.- RESIDENCIAL CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE		
RP-B.-	RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (VL)	SUP:	11.169,38 m2
	RS.- RESIDENCIAL CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE		
PR-C.-	RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (VPT)	SUP:	963,64 m2
RD.-	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADAS	SUP:	3.369,50 m2
RU.-	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA	SUP:	4.480,65 m2

### A.- ALOJAMIENTOS DOTACIONALES:

AD.-	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	SUP:	1.124,17 m2
------	---------------------------	------	-------------

### V.- COMUNICACIONES VIARIAS:

VE.-	VIARIO ESTRUCTURANTE (VE)	SUP:	10.994,00 m2
VL.-	VIARIO LOCAL	SUP:	14.176,07 m2

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**



3. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

PARCELA	VIVIENDA			TERCIARIO/ OTROS	GARAJES	
	M2S	UD	M2TC	M2TC	UD	M2TC
RP-A1	3.167,94	62,00 (VPO)	5.259,50	216,50	77,00 (GPO)	3.167,94
RP-A2	1.646,20	30,00 (VPO)	2.521,50	216,50	39,00 (GPO)	1.646,20
RP-A3	3.484,00	64,00 (VPO)	6.144,00	0,00	86,00 (GPO)	3.484,00
RP-A4	3.484,00	64,00 (VPO)	6.144,00	0,00	86,00 (GPO)	3.484,00
RP-A5	1.943,00	32,00 (VPO)	2.932,00	0,00	43,00 (GPO)	3.082,00
RP-A6	2.929,00	48,00 (VPO)	4.398,00	0,00	65,00 (GPO)	4.646,00
RP-A7	1.645,00	32,00 (VPO)	2.750,00	0,00	40,00 (GPO)	1.596,00
RP-A8	1.645,00	32,00 (VPO)	2.750,00	0,00	40,00 (GPO)	1.596,00
RP-A9	1.262,66	16,00 (VPO)	1.375,00	0,00	20,00 (GPO)	798,00
<b>RP-A</b>	<b>21.206,80</b>	<b>380 (VPO)</b>	<b>34.274,00</b>	<b>433,00</b>	<b>496 (GPO)</b>	<b>23.500,14</b>
RP-B1	2.018,61	32,00 (VL)	3.284,00	0,00	48,00 (GL)	3.203,22
RP-B2	1.080,21	16,00 (VL)	1.642,00	0,00	24,00 (GL)	1.710,42
RP-B3	1.402,04	24,00 (VL)	2.313,00	0,00	30,00 (GL)	1.150,00
RP-B4	1.507,00	28,00 (VL)	2.429,00	672,00	44,00 (GL)	2.050,00
RP-B5	1.518,00	28,00 (VL)	2.429,00	672,00	44,00 (GL)	2.050,00
RP-B6	1.815,02	32,00 (VL)	2.779,00	0,00	40,00 (GL)	1.560,00
RP-B7	1.828,50	32,00 (VL)	2.779,00	0,00	40,00 (GL)	1.560,00
<b>RP-B</b>	<b>11.169,38</b>	<b>192 (VL)</b>	<b>17.655,00</b>	<b>1.344,00</b>	<b>270 (GL)</b>	<b>13.283,64</b>
RP-C1	963,64	16,00 (VT)	1.375,00	0,00	20,00 (GT)	798,00
<b>RP-C</b>	<b>963,64</b>	<b>16 (VPT)</b>	<b>1.375,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 (GPT)</b>	<b>798,00</b>
RD-4(COOPERATIVA)	2.371,00	13,00 (VL)	1.980,00	0,00	34,00 (GL)	1.410,00
RD-5(COOPERATIVA)	998,50	3,00 (VL)	460,00	0,00	7,00 (GL)	570,00
<b>RD</b>	<b>3.369,50</b>	<b>16 (VL)</b>	<b>2.440,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41 (GL)</b>	<b>1.980,00</b>
RU-1	621,64	2,00 (VL)	368,00	0,00	6,00 (GL)	315,00
RU-2	588,21	2,00 (VL)	368,00	0,00	6,00 (GL)	315,00
RU-16	623,33	2,00 (VL)	368,00	0,00	6,00 (GL)	337,81
RU-17(EXISTENTES)	1.133,20	3,00 (VL)	486,00	0,00	7,00 (GL)	0,00
RU-18(EXISTENTES)	1.304,70	3,00 (VL)	516,00	0,00	7,00 (GL)	0,00
RU-19	209,57	-,- -,-	-,-	-,-	-,- -,-	-,-
<b>RU</b>	<b>4.480,65</b>	<b>12 (VL)</b>	<b>2.106,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32 (GL)</b>	<b>967,81</b>
<b>TOTALES</b>	<b>41.189,97</b>	<b>616 (VIV)</b>	<b>57.850,00</b>	<b>1.777,00</b>	<b>859 (GAR)</b>	<b>40.529,59</b>

AD	0,00	-,- (AD)	-,-	1.750,00	25 (GAR)	738,00
<b>AD</b>	<b>0,00</b>	<b>-,- (AD)</b>	<b>-,-</b>	<b>1.750,00</b>	<b>25 (GAR)</b>	<b>738,00</b>
EA	913,00	-,- -,-	-,-	1.500,00	26 (GAR)	913,00
ED	3.668,20	-,- -,-	-,-	(2)	(2) (GAR)	-,-
EE	7.248,89	-,- -,-	-,-	4.350,00	70 (GAR)	3.500,00
EP	597,00	-,- -,-	-,-	-,-	-,- -,-	-,-
<b>EQUIP</b>	<b>12.427,09</b>	<b>-,- -,-</b>	<b>-,-</b>	<b>5.850,00</b>	<b>96 (GAR)</b>	<b>4.413,00</b>

(1) Incluye la posible superficie ocupada en semisótano y destinada al uso de vivienda. Esta superficie deberá contabilizarse igualmente con los criterios de cómputo establecidos por el Plan General vigente, que para cada parcela es de: RP-A5 - 432 m2tc, RP-A6 - 648 m2tc, RP-B1 - 432 m2tc, RP-B2 - 216 m2tc, RP-A7 - 336 m2tc, RP-A8 - 336 m2tc, RP-A9 - 168 m2tc, RP-C1 - 168 m2tc, RP-B3 - 210 m2tc, RP-B6 - 336 m2tc v RP-B7 - 336 m2tc.

(2) 0,6 m2tc/m2s

REDACTOR:

PROMOTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI

ANEXO II. INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE DE LA COTPV DEL GOBIERNO VASCO PREVIO A LA APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION Nº 23 DE PLAN GENERAL DEL SECTOR OÑAURRE.....	33
ANEXO III. INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DEL MINISTERIO DE FOMENTO DE 7 DE MARZO DE 2011 .....	40
ANEXO IV. CONVENIO SOBRE PERMUTA DE PARCELAS Y APORTACIONES ECONÓMICAS EN RELACIÓN CON EL TRASLADO DE LA SUBESTACIÓN DE REPARTO (STR) SITUADA EN LARREAUNDI AL ÁMBITO 6.2.06 TXENPERENEA .....	42
ANEXO V. INFORME DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO JUSTIFICANDO LOS ESTANDARES DE VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA DEL PLAN PARCIAL .....	47

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

## ANEXO II. INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE DE LA COTPV DEL GOBIERNO VASCO PREVIO A LA APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION Nº 23 DE PLAN GENERAL DEL SECTOR OÑAURRE

### Anexo II.1



EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEA  
COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO

3HI-023/11-P03-A

JAVIER IBARZABAL PÉREZ, SECRETARIO SUPLENTE DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

CERTIFICO: que en la Sesión 3/2011 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 18 de abril, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

#### 1.- En materia de Ordenación del Territorio

Informar favorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al ámbito 6.2.01 Oñaurre, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

#### 2.- En materia de aguas

*"[... ] Por lo tanto y dadas las características expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente la "23ª Modificación del PGOU del municipio en el ámbito 6.2.01, Oñaurre, del municipio de Irun" de manera condicionada a que se dé cumplimiento a la siguiente determinación de carácter vinculante:*

*1. Se deberá presentar un informe favorable del ente gestor tanto sobre la existencia de recursos para el abastecimiento como disponibilidad para el tratamiento de las aguas residuales.*

3.- Remitir a la Administración Pública competente para la aprobación definitiva del expediente el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua-URA (Anexo I) y el remitido por la Dirección de Suelo y Urbanismo, que se acompañan a la presente certificación."

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz, a 19 de abril de 2011.

EL SECRETARIO SUPLENTE

Fdo.: Javier Ibarzabal Pérez

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI

## Anexo II.2



EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEA  
COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO

**EXPEDIENTE:** 3HI-023/11-P03-A

**PONENCIA:** Dirección de Ordenación del Territorio.

**ASUNTO:** Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al ámbito 6.2.01 Oñaurre

**LOCALIDAD:** Municipio de Irun

**CARÁCTER:** Preceptivo según lo establecido en el artículo 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo y en el artículo 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

### 0. ANTECEDENTES

- Con fecha 12 de junio de 2006, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco informó el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Irun referido al ámbito 6.2.01 Oñaurre, el cual fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Diputación Foral de Gipuzkoa de fecha 2 de agosto de 2006.

- Con fecha 8 de marzo de 2007 la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco informó favorablemente el Programa de Actuación Urbanística del ámbito 6.2.01 Oñaurre, el cual fue aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2007.

### I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE.

Con fecha 21 de enero de 2011, el Ayuntamiento de Irun remite al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al ámbito 6.2.01 Oñaurre; a efectos de emisión previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente tiene como objeto posibilitar el incremento de la edificabilidad que el Plan General establece para el ámbito 6.2.01 Oñaurre. Dicho ámbito se clasifica Suelo Urbanizable Sectorizado (tras la aprobación de su correspondiente P.A.U.) y se destina globalmente a uso residencial; contando con un Plan Parcial aprobado el 31.10.2007.

El planeamiento actualmente vigente prevé la ordenación de 433 viviendas en el ámbito, entre las que se pueden distinguir las viviendas en bloque ubicadas en la zona baja del ámbito (300 de ellas protegidas) y las ubicadas en las zonas media y alta de la ladera del mismo (parte de las cuales son de baja densidad). Teniendo en cuenta la necesidad de garantizar la viabilidad económica del desarrollo residencial previsto, el expediente propone la sustitución de las viviendas de baja densidad (unifamiliares o bifamiliares adosadas) previstas en las zonas media y alta antes referidas por una tipología de vivienda colectiva en bloque. Como consecuencia, se produce un incremento hasta 57.250 m<sup>2</sup>(t) (además de 1.800 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario y 1.550m<sup>2</sup>(t) de equipamiento privado) de la edificabilidad residencial sobre rasante establecida en el planeamiento vigente; la cual asciende a 49.858 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial, 433 m<sup>2</sup>(t) de terciario y 1.562m<sup>2</sup>(t) de equipamiento privado.

Por otro lado, el expediente plantea la modificación de la zonificación global actualmente establecida, incrementando por un lado la dotación de espacios libres actualmente contemplada (mediante el aumento hasta 11.450 m<sup>2</sup> de la superficie calificada como SGEL -7.794 m<sup>2</sup>-); y calificando como Sistema General Viario los principales ejes que atravesarán el ámbito y se encuentran previstos en el nuevo Plan General en redacción (con una superficie de 10.994 m<sup>2</sup>).

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**



EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEA  
COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO

## II. TRAMITACIÓN.

El expediente objeto del presente informe ha sido objeto de los siguientes trámites:

- |                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Aprobación inicial del expediente: | 27.10.2011 |
| 2. Aprobación provisional:            | 26.01.2011 |
| 3. Solicitud de informe a la COTPV:   | 21.02.2011 |

Por otro lado consta en el expediente informe redactado por el Departamento de Infraestructuras Varias de la Diputación Foral de Gipuzkoa de fecha 24.11.2010.

## III. COMPETENCIAS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Ordenación del Territorio es competente para la preparación de la propuesta de informe del presente expediente que se someterá a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

## IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

### a) Referentes a la cuantificación residencial.

La anterior modificación del PGOU referida a este mismo ámbito que fue valorada por la COTPV en junio de 2006 planteaba la reconsideración de la densidad edificatoria que inicialmente establecía el Plan General en el ámbito (0,20 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> destinados a viviendas de baja densidad), de forma que la nueva edificabilidad establecida (0,418 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>) permitiera el desarrollo de un amplio programa de viviendas de protección oficial en el ámbito (300 vpo y 133 viviendas libres).

Como consecuencia de la presente modificación se incrementa hasta 0,508 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> la edificabilidad urbanística del ámbito, aumentándose en 9.387 m<sup>2</sup>(t) la edificabilidad residencial sobre rasante establecida en el vigente planeamiento (49.858 m<sup>2</sup>(t)). Teniendo en cuenta que dicho incremento permitirá la ejecución aproximada de 100 nuevas viviendas y que esta cifra se estima de una entidad limitada en relación con la capacidad residencial que dispone el municipio de Irún; considerando a su vez que el incremento propuesto se produce en un ámbito ya destinado al uso residencial en el planeamiento vigente, no implicando la ocupación de nuevos suelos; y estimando finalmente que la sustitución de las viviendas de baja densidad inicialmente previstas por una tipología de vivienda colectiva en altura permitirá optimizar el uso del suelo disponible, se valora favorablemente la modificación propuesta en lo que a la cuantificación residencial se refiere.

### b) Referentes al cumplimiento de los estándares de VPO.

El artículo 21.2 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece que el estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (en este caso, el 75% del incremento de la edificabilidad residencial, del cual un mínimo del 55% se destinará a vpo de régimen general y el resto a vpo tasadas) se aplicará sobre el incremento respecto de la edificabilidad previamente materializada.

El expediente plantea un incremento de la edificabilidad residencial sobre rasante de 9.387m<sup>2</sup>(t), a lo que le corresponde un estándar mínimo de 5.163 m<sup>2</sup>(t) de vpo de régimen general (55%) y el resto hasta alcanzar el 75% (7.040 m<sup>2</sup>(t)) del incremento de edificabilidad propuesto que se deberá

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI





EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEA  
COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO

destinar a vpo tasadas. Por su parte el expediente plantea unas reservas de 5.166 m<sup>2</sup>(t) destinada a vpo de régimen general y de 1.875 m<sup>2</sup>(t) a vpo tasadas; lo que implica una reserva global de 7.041 m<sup>2</sup>(t) que da cumplimiento al estándar establecido.

Finalmente, de acuerdo con lo señalado en el artículo 81 de la Ley 2/2006, el expediente califica una superficie de 141 m<sup>2</sup> de suelo (1,5 m<sup>2</sup> por cada incremento de 100 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial que se incrementa) con destino a alojamientos dotacionales.

**c) Referentes a la dotación de Espacios Libres.**

El planeamiento general vigente define dentro del ámbito una zona calificada como SGEL que dispone de una superficie de 7.794 m<sup>2</sup>, la cual el expediente propone ampliar hasta 11.450 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 105 de la Ley 2/2006, toda revisión o modificación de la ordenación que aumente la edificabilidad urbanística deberá justificar y garantizar entre otras condiciones que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos, estableciéndose entre otros aspectos una reserva mínima de 5,00 m<sup>2</sup> destinada a SGEL por habitante. Como consecuencia, el incremento de 9.387 m<sup>2</sup>(t) propuesto exige un aumento de la dotación de espacios libres en 1.877 m<sup>2</sup> de suelo.

Considerando que el expediente plantea un incremento de 3.655 m<sup>2</sup> de la superficie calificada como Sistema General de Espacios Libres y que dicha dotación da cumplimiento al estándar establecido en la legislación vigente, se informa favorablemente en relación con dicho aspecto.

A la vista de todo lo que ha sido expresado anteriormente, esta Dirección de Ordenación del Territorio, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente

**PROPUESTA DE INFORME**

Informar favorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al ámbito 6.2.01 Oñaurre, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

En Vitoria-Gasteiz, a 1 de abril de 2011.

LURRALDEAREN ANTOLAMENDU ETA PLANEAMENDURAKO ZERBITZUAREN  
ARDURADUNA  
EL RESPONSABLE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Jesús M<sup>a</sup> ERQUICIA OLACIREGUI. Izta.

V<sup>o</sup>B<sup>o</sup>  
LURRALDEAREN ANTOLAMENDURAKO ZUZENDARIA  
EL DIRECTOR DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo.: Alfonso SANZ ARAUJO: Izpta.



**REDACTOR:**

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

**PROMOTOR:**

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI

Anexo II.3



**PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA SOBRE LA "23ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO EN EL ÁMBITO 6.2.01, OINAURRE, DEL MUNICIPIO DE IRUN (GIPUZKOA)".**

**EXPEDIENTE: 3HI-023/11-P03-A**

**1. OBJETO Y ANTECEDENTES**

El 21 de febrero de 2011 tiene entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) la "23ª Modificación del PGOU del municipio en el ámbito 6.2.01, Oinaurre, del municipio de Irún".

El presente informe tiene por objeto el estudio de las posibles afecciones que dicho PGOU puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de esta Agencia Vasca del Agua-URA.

Esta Agencia Vasca del Agua-URA tiene entre sus objetivos, derivados de la Directiva Marco del Agua y recogidos en la Ley Vasca del Agua, la consecución de un buen estado ecológico de las masas de agua, por lo que, salvo justificadas excepciones, ninguna actuación en Dominio Público Hidráulico (DPH) y sus franjas de protección asociadas así como en zona de servidumbre de protección del marítimo terrestre, que pueda suponer una degradación del estado ecológico de esa masa de agua, sería autorizable.

Según se justifica en la documentación aportada, el objeto del proyecto es *incrementar la edificabilidad urbanística en la parte media y alta de la ladera, sustituyendo la tipología residencial de baja densidad por la de vivienda libre colectiva y, de tal forma que, a la vez que se mejoran las condiciones de viabilidad económica, sea posible, en los plazos previstos, ejecutar la vivienda colectiva en la parte baja tal como está ordenada por el planeamiento vigente.*

**2. CONSIDERACIONES**

**2.1. Características Hidrográficas de la zona y afecciones al Dominio Público Hidráulico y sus franjas de protección asociadas.**

Próximo al ámbito a modificar discurre una regata, Lapitze erreka. Sin embargo tanto el Dominio Público Hidráulico de dicha regata como su Zona de Servidumbre de 5 metros de

Orio 1-3 01010 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 - F: 945 01 17 01 - www.uragentzia.net

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**



anchura asociada no parece vayan a ser afectadas ya que las edificaciones más próximas se localizan a más de 40 m de distancia.

### **2.3. Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas.**

El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV tramifica los cauces públicos en función de tres componentes (hidráulica, medioambiental y urbanística) estableciendo unos retiros mínimos para la urbanización y la edificación que son de obligado cumplimiento. Para los cauces de escasa entidad cuya cuenca afluyente sea inferior a 1 Km<sup>2</sup> los retiros para cualquier intervención de alteración del terreno natural son los establecidos en la Ley de Aguas.

Dada la distancia a las actuaciones más próximas desde esta Agencia Vasca del Agua-URA se considera que la propuesta de planeamiento urbanístico es compatible con estos requisitos.

El Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 160/2004, de 27 de julio, no localiza ningún elemento de interés dentro del ámbito de la modificación.

### **2.4. Respecto al riesgo de inundación**

En cuanto al riesgo potencial de inundación los estudios disponibles en esta Agencia Vasca del Agua-URA consideran al ámbito de la modificación fuera de zona inundable.

### **2.5. Red de Saneamiento y Abastecimiento**

En cuanto a las redes de abastecimiento, en la documentación presentada se señala que *en la parte alta del ámbito, en la cota +62,00 se localiza el depósito de Iparragirre-Bajo con una capacidad de 6.500 m<sup>3</sup>*. Sin embargo no se especifica la existencia de recursos suficientes ni el tratamiento de las aguas residuales.

Considerado el importante incremento edificatorio de la propuesta (a incrementar en unas 100 viviendas) se deberá presentar por escrito un informe favorable del ente gestor, en este caso SERVICIOS DE TXINGUDI TXINGUDI KO ZERBITZUAK S.A., a tanto la existencia de recursos para el abastecimiento como al tratamiento de las aguas residuales.





### 3- PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto y dadas las características expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la "23ª *Modificación del PGOU del municipio en el ámbito 6.2.01, Oñaurre, del municipio de Irún*" de manera condicionada a que se dé cumplimiento a la siguiente determinación de carácter **vinculante**:

1. Se deberá presentar un informe favorable del ente gestor tanto sobre la existencia de recursos para el abastecimiento como disponibilidad para el tratamiento de las aguas residuales

En Vitoria-Gasteiz, a 5 de abril de 2011

José María Sanz de Galdeano Equiza  
PLANGINTZA ETA LANEN ZUZENDARIA  
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS

ANEXO III. INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DEL MINISTERIO DE FOMENTO DE 7 DE MARZO DE 2011



MINISTERIO  
DE FOMENTO

SECRETARIA GENERAL DE  
TRANSPORTES

DIRECCION GENERAL DE  
AVIACION CIVIL



O F I C I O

s/REF:

N/REF:

47/ 43 916

FECHA: 13 de enero de 2006

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

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

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

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

*Op. Secretaría*

Pase a Urbanismo y Medio Ambiente  
Hirigintza eta Ingurumenerako  
La Secretaría/ Idazkaria  
VISADO

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

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI



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

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

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

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL



Manuel Bautista Pérez

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI

**ANEXO IV. CONVENIO SOBRE PERMUTA DE PARCELAS Y APORTACIONES ECONÓMICAS  
EN RELACIÓN CON EL TRASLADO DE LA SUBESTACIÓN DE REPARTO (STR) SITUADA EN  
LARREAUNDI AL ÁMBITO 6.2.06 TXENPERENEA**

*ABRIL DE 2011.*

**CONVENIO  
2008PCON0001**

**ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE IRUN E IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, S.A U,**

**IRUN, a ...            abril de 2011.**

**R E U N I D O S**

*De un parte , DON JOSÉ ANTONIO SANTANO CLAVERO, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Irun.*

*De otra parte, DON ANTONIO ESPINOSA DE LOS MONTEROS HERRERA, Director General de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. y DON FERNANDO LLARENA GONZALEZ, Director de la Región Norte con domicilio a efectos del presente documento en Avda. San Adrián, 48 Bilbao.*

**I N T E R V I E N E N**

*El Sr Alcalde, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Irun, según acuerdo adoptado por sesión de            2011.*

*DON ANTONIO ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y DON FERNANDO LLARENA, en nombre y representación de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.A.U, con domicilio social en Bilbao, Avda. San Adrián, 48, CIF, A-95075578, acreditando su representación según escritura de poder otorgada a su favor ante el Notario del Ilustre Colegio de Bilbao, Don José Antonio Isusi Ezcurdia, con fecha 22 de octubre de 2008, con el número 2780 de su protocolo.*

**E X P O N E N**

**I.-** *La actual subestación de Reparto (STR) situada en Larreaundi, se encuentra en un área densamente edificada carente de zonas verdes y colindante además a un centro escolar.*

*La ejecución, por otra parte, de nuevos desarrollos residenciales y de equipamiento comportan la demanda de nuevos suministros de energía eléctrica, en concreto para los ámbitos SAN JUAN (3.240 kW); TXENPERENEA (6.938 kW) y OÑAURRE (4.319 kW)*

*Dicha Subestación no tiene capacidad actualmente para dar respuesta global a estas demandas por lo que se precisaría ampliar la capacidad de la misma, lo que implicaría su adecuación y consolidación.*

**II.-** *El Ayuntamiento en atención a las actuales condiciones de ubicación, ha planteado a Iberdrola la necesidad del traslado de la actual Subestación de Reparto (STR) situada en Larreaundi, eliminando el impacto existente, lo que permitirá destinar los suelos liberados a otros usos compatibles con las características de dicha área residencial.*

*En este contexto el Ayuntamiento ha considerado y previsto un nuevo emplazamiento en un ámbito de intervención urbanística de reciente ordenación, como es el ámbito de Txenperenea.*

*En este ámbito se califica una parcela como Sistema General de Equipamientos de Servicios (E) de 1.657 m<sup>2</sup> y de dominio privado. Se ordena la parcela con ese destino de rango estructural para dar servicio no sólo al sector sino a otros ámbitos en los que se demandan nuevos suministros eléctricos.*

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

**III.-** La parcela de EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL PRIVADO será obtenida por el Ayuntamiento por adjudicación mediante el Proyecto de Reparcelación de Txenperenea, una vez aprobado definitivamente el mismo.

Esta parcela será permutada por el Ayuntamiento por la parcela de la actual Subestación de Larreaundi por el mismo valor. Documento adjunto IV.

El Ayuntamiento entregará a Iberdrola la parcela ubicada en el ámbito Txenperenea con los correspondientes accesos, en condiciones básicas de urbanización, y libre de cargas en la futura urbanización de dicho ámbito.

**IV.-** Por parte de Iberdrola se ha realizado un Estudio de los costes de traslado de la **SUBESTACIÓN DE REPARTO** de Larreaundi que se pueden cifrar actualmente en **3.495.143 más Iva**, que se desglosa según se justifica en Documento adjunto I:

- **-Nueva STR 2T 30/13 x 21 MVA compacta Intemperie:** 2.920.143 € más Iva.
- **-Líneas de 30 KV y 13,2kV, incluida obra civil:** 575.000 € más Iva.

El coste de desmontaje y de descontaminación de la actual Subestación de Reparto (STR) de Larreaundi será a cargo de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.A U.

**V.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.1.c) de la Ley del Suelo, 2/2006, de 30 de junio, constituye una carga de urbanización a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, las obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos, entre otros, los de suministro de energía eléctrica.

Si bien, éstos únicamente deben asumir aquellos costes de la infraestructura eléctrica necesaria que de acuerdo con la reglamentación específica Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre y Real Decreto 222/2008 de 15 de febrero, estén obligados a afrontar.

En estos términos, se justifica según Documento adjunto II que el coste que deben asumir los ámbitos SAN JUAN (3.240 kW); TXENPERENEA (6.938 kW) y OÑAURRE (4.319 kW) para su conexión a la actual subestación, en función de la potencia demandada, es de **873.786 euros más Iva**, (que se corresponde con 25% del coste total) a distribuir:

-SAN JUAN (3.240 kW)	192.233 más Iva.
-OÑAURRE (4.319 kW)	262.136 más Iva.
-TXENPERENEA (6.938 kW)	419.417 más Iva.

Se considera además que el Ayuntamiento debe asumir parte de los costes ya que el traslado de la subestación es una propuesta municipal que pretende satisfacer el interés público de liberar de infraestructuras aquella parte de la ciudad, mejorando urbanísticamente la misma, asumiendo un costo de **873.786 euros más Iva**.

**VI.-** El ámbito de OÑAURRE se está desarrollando urbanísticamente mediante el sistema de concertación, estando constituida la Junta de Concertación. Deberá procederse a la modificación del Convenio de Concertación suscrito en su día con el Ayuntamiento, para la introducción de la asunción por la Junta del coste correspondiente a ese ámbito.

Por su parte, en el ámbito TXENPERENEA está pendiente de aprobarse el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que fijará definitivamente el sistema de actuación.

A fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones correspondientes a este ámbito, el Ayuntamiento consignará en el Presupuesto de los ejercicios correspondientes y para el caso de que no estuviera en ejecución el sistema de actuación, los importes necesarios de acuerdo con el clausulado del presente Convenio, sin perjuicio de su posterior repercusión a la actuación.

En virtud de los antecedentes expuestos, y habiendo llegado las partes a un acuerdo lo instrumentalizan en el presente Convenio con sujeción a las siguientes

## CLAUSULAS

**REDACTOR:**

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

**PROMOTOR:**

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI

**PRIMERA.-** El Ayuntamiento de Irun e **IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.A.U.** manifiestan su conformidad para el traslado de la actual subestación de Reparto (STR) situada en Larreaundi al ámbito de intervención urbanística **TXENPERENEA**.

La valoración actual de dicho traslado se sitúa en **3.495.143 más IVA** que se desglosa según se justifica en Documento adjunto I.

- **-Nueva STR 2T 30/13 x 21 MVA compacta Intemperie:** **2.920.143 € más Iva.**
- **-Líneas de 30 KV y 13,2kV, incluida obra civil:** **575.000 € más Iva.**

El coste de desmontaje y de descontaminación de la actual Subestación de Reparto (STR) de Larreaundi será a cargo de **IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.A U.**

**SEGUNDA.- IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.A U.** se obliga a trasladar la actual Subestación de Reparto (STR) situada en Larreaundi al emplazamiento ubicado en Txemperenea, en la Parcela de Equipamiento SGE según plano adjunto I, procediendo a la construcción de la nueva instalación y demás elementos necesarios, de acuerdo con las características recogidas en DOCUMENTO adjunto III.

**TERCERA.-** El Ayuntamiento de Irun e **IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.A.U.** se **COMPROMETEN** a permutar por el mismo valor sus parcelas respectivas de los ámbitos de Txemperenea y Larreaundi, que se recogen en plano anexo II al Convenio. La permuta tendrá lugar en el momento de la puesta en servicio de la nueva Subestación de Reparto (STR) en el ámbito de intervención urbanística **TXENPERENEA**,

por lo que el Ayuntamiento autoriza a **IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.A.U.** a ocupar la parcela de **TXENPERENEA**. para construir la nueva instalación. Dicha parcela será entregada con los correspondientes accesos, urbanización básica y libre de cargas en la urbanización del ámbito.

Una vez puesta en servicio la nueva Subestación **IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.A U.**, deberá desmontar la actual Subestación de Reparto (STR) de Larreaundi siendo a su cargo el costo del desmonte y descontaminación de la misma.

Los gastos de formalización de la escritura de permuta se sufragarán con arreglo a ley.

**CUARTA.- Compromisos económicos.-**

**1º.- IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.A U.** asumirá el coste del 50% de la nueva STR, porcentaje que asciende a **1.747.571 más Iva.**

**2º.- El Ayuntamiento de Irun,** financiará el 25 % del coste de la nueva STR, porcentaje que asciende a **873.786 más Iva.**

**3º.-** Respecto del resto del 25 % de la financiación, que asciende a **873.786 más Iva**, corresponde a los ámbitos **SAN JUAN** (3.240 kw); **TXENPERENEA** (6.938 kw) y **OINAURRE** (4.319 kw) en función de sus necesidades energéticas.

**El Ayuntamiento de Irun** se compromete a incluir en el contenido del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de **TXENPERENEA**, en tramitación, como carga de urbanización a cargo de los propietarios el importe de **419.417 más Iva**. El Ayuntamiento garantizará el pago correspondiente de este ámbito si en el momento del pago se estuviere en proceso de constitución del sistema de actuación..

En cuanto al ámbito **OÑAURRE**, deberá modificarse el Convenio de Concertación suscrito por el Ayuntamiento con la Junta de Concertación para incorporar como carga de urbanización la cantidad de **262.136 más Iva**.

Por otra parte, se asumirán por el Ayuntamiento la cantidad correspondiente al ámbito **SAN JUAN**, como propietario del ámbito por importe de **192.233 más Iva**.

**QUINTA.- Calendario de pagos y actuaciones.-**

**I.- Actuaciones.-**

**REDACTOR:**

**ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.**

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

Tramitación Convenio Urbanístico.-

Conformidad al Convenio 2011.  
Aprobación Junta Local Gobierno 2011.

Aprobación Reparcelación Txenperenea. Diciembre 2011

Inicio obras, acondicionamiento terreno:

Inicio Proyecto y tramitaciones (Iberdrola) Diciembre 2011  
Acondicionamiento parcela (Ayuntamiento) Diciembre 2012  
Inicio de obra: Diciembre 2012.  
Puesta en servicio nueva Subestación  
(STR).Txenperenea. Diciembre 2013

El Ayuntamiento informará a Iberdrola del Avance de los trámites de reparcelación confirmándole a lo largo de 2011 el calendario previsto. Asimismo y al objeto de poder gestionar las contrataciones correspondientes y el acopio de material para el inicio de la obra en diciembre de 2012, el Ayuntamiento informará a Iberdrola con la antelación suficiente del avance y cumplimiento del calendario de acondicionamiento de la parcela de Txenperenea. El inicio de las obras de la nueva STR estará condicionada a la entrega en condiciones de la parcela de Txenperenea.

**II.- Aportaciones.**

Ayuntamiento:

Por traslado: (873.786,00 euros +IVA.)

Pago 75% (Inicio Obra) Diciembre 2012  
Pago 25% (Puesta en servicio) Diciembre 2013

SAN JUAN (192.233,00 euros +IVA).

Pago 50% (Inicio Obra) Diciembre 2012  
Pago 50% (Puesta en servicio) Diciembre 2013

Ámbitos

Ámbito OÑAURRE (262.136,00 euros+IVA)

Pago 50% (Inicio Obra) Diciembre 2012  
Pago 50% (Puesta en servicio) Diciembre 2013

Ámbito TXENPEREÑA: (419.417,00 euros+IVA)

Pago 50% (Puesta servicio) Diciembre 2013  
Pago 50% Diciembre 2014

Los pagos se ha hecho coincidir con el inicio de las obras (Diciembre 2012) y puesta en servicio de la nueva Subestación (Diciembre 2013), a excepción de un plazo en Txenperenea cuyo pago siempre será previo a la conexión de los nuevos suministros de este ámbito, por lo que en caso de variación de esas fechas, los pagos se ajustarán a la misma modificación. En el caso en que no existan variaciones en dichas fechas, el Ayuntamiento garantizará para el ámbito de Txenperenea, el cumplimiento en plazo de las aportaciones señaladas, tal como se recoge en el expositivo VI.

**SEXTA.-** La aportación municipal y del resto de los ámbitos, será destinada de manera exclusiva por Iberdrola a la construcción de la nueva Subestación, por lo que en caso de incumplimiento por parte de Iberdrola revertirán al Ayuntamiento y a los ámbitos respectivos, las cantidades abonadas.

Y estando conformes las partes los suscriben el día y fecha indicados de todo lo cual, doy fe.

**REDACTOR:**

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

**PROMOTOR:**

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI

ANEXO V. INFORME DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO JUSTIFICANDO LOS  
ESTANDARES DE VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA DEL PLAN PARCIAL



INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA,  
NEKAZARITZA ETA ARRANTZA SAILA

NORENTZAT: JAVIER IBARZABAL PEREZ  
Euskal Herriko Lurralde Antolaketa Batzordeko  
Ordezko idazkaria

Donostia-San Sebastian, 1  
01010 VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, AGRICULTURA Y  
PESCA

ATT. JAVIER IBARZABAL PEREZ  
Secretario Suplente de la Comisión de  
Ordenación del Territorio del País Vasco

C/Donostia-San Sebastián, 1  
01010 VITORIA-GASTEIZ

HONEKIN BATERA ATXIKITZEN DA, EUSKAL  
HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETA  
BATZORDEAK HURRENGO BILKURAN  
AZTERTU BEHAR DUEN TXOSTEN TEKNIKOAK.

ADJUNTO REMITO INFORME TÉCNICO QUE  
SERÁ INFORMADO EN LA COMISIÓN DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS  
VASCO, EN PRÓXIMA SESIÓN.

- Irungo Udaleko Hiri Antolamenduko Plan  
Orokorren 23. Aldaketa Zehatzari buruzko  
Txosten Teknikoa (3HI-023/11-P03-A).

- Informe Técnico relativo a la 23ª  
Modificación Puntual del Plan General de  
Ordenación Urbana del municipio de Irun  
(3HI-023/11-P03-A).

Vitoria-Gasteizen, 2011ko apirilaren 12an

Vitoria-Gasteiz, a 12 de abril de 2011

LURZORU ETA HIRIGINTZAKO ZUZENDARIA  
EL DIRECTOR DE SUELO Y URBANISMO

Fdo.: Rafael FARIAS BLANC: Izta



2011 A.P.I. 14  
ABR. 14

Erregistro Orokor Nagusia  
Registro General Central

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk. 166198

LURZORU ETA HIRIGINTZA ZUZENDARITZA - DIRECCIÓN DE SUELO Y URBANISMO  
Donostia - San Sebastián, 1 - Tef. 945 016444 - 01010 Vitoria-Gasteiz

REDACTOR:

PROMOTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI





TXOSTEN TEKNIKOA, LURZORU ETA HIRIGINTZA ZUZENDARITZARENA, IRUNGO UDALEKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN 23. ALDAKETA ZEHATZARI BURUZKOA (3HI-023/11-P03-A).

IRUNGO UDALA (GIPUZKOA)

INFORME TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN DE SUELO Y URBANISMO RELATIVO A LA 23ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE IRUN (3HI-023/11-P03-A).

AYUNTAMIENTO DE IRUN (GIPUZKOA)

#### 1.- XEDEA

Txosten honen xedea Irungo Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 23. Aldaketa Zehatzaren espediente hau, 6.2.01 Oñaurre sektoreari buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egjin dezan.

#### 2.- AURREKARIAK

2.1. Irungo Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra 1999ko urriaren 15ean onartu zen behin betikoz.

Ordoren, Irungo Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 8. Aldaketa Zehatza izapidetu zen, 6.2.01 Oñaurre sektoreari buruzkoa, 2007ko abuztuaren 9an behin betikoz onartua izan zena.

#### 3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu. 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

#### 1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la 23ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Irún, relativo al sector 6.2.01 Oñaurre, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

#### 2.- ANTECEDENTES

2.1. El Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Irún se aprobó definitivamente el 15 de octubre de 1999.

Posteriormente, se tramitó la 8ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Irún, en relación al sector 6.2.01 Oñaurre, que fue aprobada definitivamente el 9 de agosto de 2007.

#### 3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

1/4

LURZORU ETA HIRIGINTZA ZUZENDARITZA - DIRECCIÓN DE SUELO Y URBANISMO  
Donostia - San Sebastián, 1 - Tef. 945 016444 - 01010 Vitoria-Gasteiz

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*



Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoria gordetze eginbehar hau Irungo Udalari dagokio eta horren ondorioz, lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute babestutako etxebizitzaren premia betetzearren.

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bititokiak egiteko erreserba beharra duten udalerrak zehazten ditu. 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrak behartuta daude.

Beraz, Irunek 60.210 biztanle izanda (EUSTAT 2008), lurzoru gordetze hau Irungo Udalari dagokio eta lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute zuzkidurazko bititokiaren estandarra betetzearren.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, berridazten duena:

*27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finantziagabearren eta lurzoru urbanizagariaren jabeek duen laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-erakigarratasun haztatua %15ari dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketan integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.*

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2011ko urtarrilaren 1ekoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 3.770 eskakizun daude 60.210 biztanleko udalerririk honetan (EUSTAT 2008). Hauetako %26ak alokairuan eskatzen du soilik, erosi ahal izateko diru-sarrera nahikorik ez izateagatik aurreikus daitezkeen.

Eskaera guztien artean, 2.101 Irungo udalerririk errodatutako pertsonenak dira, beraz, mugikortasun geografikoan malgutasun handia ikusten da, eskatzaileen %56a herriz aldatuko litzatekeelako adjudikatari suertatuz gero.

Por tanto, visto el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esta obligación de reserva rige para el municipio de Irun y deberán cumplimentar la calificación de suelo derivada de la misma a fin de cubrir las necesidades de vivienda protegida.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población de Irun es de 60.210 habitantes (EUSTAT 2008), esta obligación de reserva rige para el municipio de Irun y se deberá cumplimentar la calificación de suelo a fin de cubrir el estándar de alojamientos dotacionales.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística:

*27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.*

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de 1 de enero de 2011, hay una demanda de 3.770 solicitudes de vivienda protegida en este municipio de 60.210 habitantes (EUSTAT 2008), de las que un 26% sólo solicita alquiler, previsiblemente por falta de ingresos suficientes para acceder a compra.

De todas las solicitudes, 2.101 son de personas empadronadas en Irun, por lo que se observa una gran flexibilidad en la movilidad geográfica, ya que el 56% de los solicitantes se trasladaría en caso de resultar adjudicatarios.

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI



4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuak eremuaren zonalde batean indarrean dagoen antolamendua finkatzen du, egun burutzen ari den, eta bizitoki erabilerako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza ezartzen du sektorearen beste alderdian.

Hurrengo taulan, eremuan bete beharreko babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren estandarra zehazten da, aipatutako 2/2006 Legearen arabera, eta egindako erreserba hirigintza-arauetako fitxan bildutako datuen arabera:

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado consolida la ordenación vigente de una zona del ámbito, actualmente en ejecución, y establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en la otra zona del sector.

En el siguiente cuadro se incluye el estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que corresponde respetar en el ámbito, según la mencionada Ley 2/2006, y la reserva realizada según datos recogidos en la ficha de las Normas Urbanísticas:

		PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDADES PROPUESTAS					GUTXIENOKO ESTANDARRAK ESTANDARES A APLICAR	
		E. libreak V.Libres	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública			GUZTIRA TOTAL	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública	
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	Azalera Superficie m <sup>2</sup>	E. libreak V.Libres m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	BOE V.P.O. m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	Guztira Total m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	GUZTIRA TOTAL m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	BOE V.P.O. m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo
6.2.01 Oñaurre	119.384	2.346	5.166	1.875	7.041	9.387	5.163	1.877
LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE	119.384	2.346	5.166	1.875	7.041	9.387	5.163	1.877
GUZTIRA / TOTAL	119.384	2.346	5.166	1.875	7.041	9.387	5.163	1.877
ESTANDARRAREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES								

4.2. Taulak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak betetzen direla erakusten du.

4.3. Zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzearren, lurzoru azalera bat kalifikatu behar da. Azalera hori ez da izango 1,5 metro koadro baino gutxiago bizitoki erabilerako sabaiko 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko edo, hori zehaztu ezin bada, plangintzan aurreikusitako etxebizitzak bakoitzeko. Eremuan gauzatu den lurzoru gordetzea aztertu ondoren baldintza hau betetzen dela ikusten da, hurrengo taulak jasotzen duen moduan:

4.2. El cuadro refleja que se cumplen los estándares mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

4.3. En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie de suelo no inferior a 1,5 m<sup>2</sup> por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en su defecto, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, requisito que se cumple analizada la reserva de suelo que se realiza en el ámbito, tal como se recoge en el siguiente cuadro:

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI



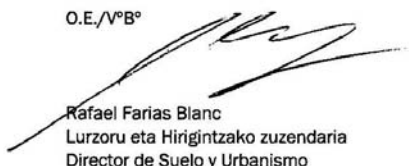
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	Azalera Superficie m <sup>2</sup>	BIZITOKI-ERABILERAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDAD DE USO RESIDENCIAL			LURZORU- AZALERA SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	GUTXIENKO ESTANDARRAK ESTANDARES A APLICAR m <sup>2</sup>
		Indarrekoa Vigente m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	Proposatutakoa Propuesta m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	Gehikuntza Incremento m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo		
6.2.01 Oñaurre	119.384	47.863	57.250	9.387	141	141
LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE	119.384	47.863	57.250	9.387	141	141
GUZTIRA / TOTAL	119.384	47.863	57.250	9.387		
ESTANDARREN BETETZEA / CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES						

5.- ONDORIOAK

5.1. Irungo Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 23. Aldaketa Zehatzaren dokumentu honi buruzko aldeko txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, 2011ko apirilaren 12an

O.E./VºBº

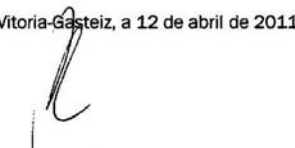


Rafael Farias Blanc  
Lurzoru eta Hirigintzako zuzendaria  
Director de Suelo y Urbanismo

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa favorablemente el documento de la 23ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Irún, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

Vitoria-Gasteiz, a 12 de abril de 2011



Rosa Razkin Senar  
Lurralde-antolamenduko arkitektoa  
Arquitecta de Ordenación Territorial

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI

**ÍNDICE:**

*INFORMAZIOA / INFORMACION*

I.0	<i>Kokapena eta Mugak / Situación y Delimitación.....</i>	1/5000
I.1	<i>Zoruaeren Sailkapena / Clasificación del Suelo.....</i>	1/2000
I.2	<i>Lurzoruaeren Kalifikazio Orokorra /Calificación Global del Suelo .....</i>	1/2000
I.3	<i>Antolamendu Xehatua/ Ordenación Pormenorizada .....</i>	1/2000
I.4	<i>Sektorearen Urbanizazioaren Mugaketa eta Lizentzien Etetea / Delimitación urbanización del Sector y Suspensión de Licencias.....</i>	1/2000

Documento B. PLANOS DE INFORMACIÓN

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

**ÍNDICE:**

**ANTOLAMENDU XEHATUA/ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

P.1	Exekuzioaren <i>Kudeaketa</i> / Gestión de la Ejecución .....	1/1000
P.2	<i>Proposamen eta Tinkatutako Antolamenduaren Gainjarpena</i> / Superposición Propuesta y Ordenación Consolidada .....	1/1000
P.3	<i>Zonakate Xehatua</i> / Zonificación Pormenorizada .....	1/1000
P.4	<i>Geometria-Zehaztapena</i> / Definición Geométrica .....	1/1000
P.5a	<i>Profilak eta Ebaketak 1</i> / Perfiles y Secciones 1 .....	1/500
P.5b	<i>Profilak eta Ebaketak 2</i> / Perfiles y Secciones 2 .....	1/500
P.5c	<i>Profilak eta Ebaketak 3</i> / Perfiles y Secciones 3 .....	1/500
P.6a	<i>Sestra Gaineko Okupazioa eta Erabilerak</i> / Ocupación sobre rasante y Usos .....	1/1000
P.6b	<i>Sestra Beheko Okupazioa eta Erabilerak</i> / Ocupación bajo rasante y Usos .....	1/1000
P.7	<i>PartzelaK</i> / Parcelario .....	1/1000
P.8	<i>Hiritar Irudia (Arauemailerik Gabea)</i> / Imagen Urbana (No Normativo)....	1/1000

**Documento C. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

**ÍNDICE:**

1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO .....	2
2. UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	2
3. EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR CALIFICACIONES .....	2
4. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN .....	2
5. EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....	3
6. REALOJOS .....	3
7. AMBITO DE URBANIZACIÓN.....	3

Documento D. GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

## 1.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

El suelo incluido en esta Modificación del Plan Parcial no modifica la categorización del Plan Parcial vigente, tal y como se refleja en el plano P.8. Gestión de la Ejecución. Por lo tanto, la totalidad del suelo definido como Sector 6.2.01 Oñaurre mantiene su categorización como suelo urbanizable sectorizado en ejecución y mantiene la Actuación Integrada objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora ya desarrollado y cuya Modificación deberá ratificar igualmente.

Superficie Total del Sector ..... 119.384,36 m<sup>2</sup>s

## 2.- UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACION

La Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora a realizar como desarrollo de esta Modificación del Plan Parcial mantendrá las condiciones de gestión de la "Actuación Integrada" establecida y del suelo viario de la Avda Elizatxo adscrito a la urbanización en una única Unidad de Ejecución.

Asimismo, la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora mantendrá la definición del sistema de actuación que desarrolle las condiciones de gestión definidas.

Modificará únicamente aquellos aspectos nuevos como consecuencia de las nuevas parcelaciones, incrementos de edificabilidad, nueva urbanización a ejecutar, etc... que resultan de la nueva ordenación.

## 3.- EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR CALIFICACIONES

Esta Modificación del Plan Parcial modifica y por lo tanto contempla nuevas superficies construidas a desarrollar al amparo de estas calificaciones pormenorizadas definidas:

- "RP-A" Residencial Colectiva en Parcela – VPO (RGO-RE) ..... 34.274 m<sup>2</sup>tc
- "RP-B" Residencial Colectiva en Parcela ..... 17.655 m<sup>2</sup>tc
- "RP-A'" Residencial Colectiva en Parcela – VPT (RGT) ..... 1.375 m<sup>2</sup>tc
- "RD" Residencial Unifamiliar Adosada ..... 2.440 m<sup>2</sup>tc
- "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela ..... 1.104 m<sup>2</sup>tc
- "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela (existentes) ..... 1.002 m<sup>2</sup>tc
- Terciario Comercial en "RP-A" y "RP-B" ..... 1.777 m<sup>2</sup>tc

Superficie Construida Total Sobre rasante ..... 59.627 m<sup>2</sup>tc

Superficie Construida Total Bajo rasante ..... 40.529,59 m<sup>2</sup>tc

## 4.- COEFICIENTES DE PONDERACION

El vigente Proyecto de Reparcelación asigna los siguientes coeficientes de ponderación:

- "RP-A" Residencial Colectiva en Parcela – VPO (Uso Característico) ..... 1,000
- "RP-B" Residencial Colectiva en Parcela ..... 4,166
- "RP-C" Residencial Colectiva en Parcela – VPT ..... 1,700
- "RD" Residencial Unifamiliar Adosada ..... 3,218
- "RU" Residencial Unifamiliar en Parcela (aprox.) ..... 3,500

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**



- Terciario Comercial en “RP-A”y “RP-B” ..... 2,911
- “EP” Equipamiento Escolar Privado ..... 1,000

Estos coeficientes de ponderación podrán actualizarse en la correspondiente Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, y en último caso en la Modificación del Proyecto de Reparcelación que deberá reformularse para el desarrollo de la Unidad de Ejecución ya definida en el marco de la referida Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **5.- EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se mantienen “fuera de ordenación urbanística” y sujetos al régimen transitorio definido al efecto por el Plan General vigente y no consolidadas por la ejecución actual, las siguientes edificaciones:

- las denominadas Arrabateenea Berri y caserío Arrabateenea. Edificaciones ambas con un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajocubierta, que contabilizan una superficie construida total de 504 m<sup>2</sup> y albergan un total de 2 viviendas.

#### **6.- REALOJOS**

Los realojos ya están definidos y firmados los correspondientes convenios.

#### **7.- AMBITO DE URBANIZACION**

La Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora recogerá la definición del área a urbanizar y que deberá ser ejecutado por los propietarios incluidos en la totalidad del ámbito de la Unidad de Ejecución ya definida. A este respecto se deberá resolver adecuadamente la integración de la urbanización con las áreas de borde y las zonas consolidadas en ejecución.

Igualmente, las obras de urbanización a desarrollar en el presente Sector deberán estar contempladas en un único Proyecto de Urbanización (art. 194 Ley 2/2006). Se redactará una Modificación del Proyecto de Urbanización vigente que contendrá la definición de la totalidad de los elementos estructurantes del conjunto de la ordenación, tanto la vigente como la nueva, así como la ordenación y carácter de los espacios libres y aparcamientos previstos, que no consolida el presente Proyecto.

Irun, Septiembre 2011

Arkilan, Arquitectura y Urbanismo, S.C.P.

Juan Antonio Barrenechea,

Federico Franchés,

Josu Iriondo,

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

**ÍNDICE:**

**NORMAS URBANISTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS) Pág.**

**TITULO PRELIMINAR:**

**GENERALIDADES**

Artículo 1.- Ámbito .....	2
Artículo 2.- Entrada en Vigor .....	2
Artículo 3.- Condiciones de Vigencia .....	2
Artículo 4.- Obligatoriedad .....	2
Artículo 5.- Terminología de Conceptos .....	2
Artículo 6.- Documentos Constitutivos del Proyecto y Alcance de los Mismos .....	2

**TITULO PRIMERO:**

**REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación**

Artículo 7.- Definición del Régimen de Calificación .....	4
Artículo 8.- Código de Calificación .....	4
Artículo 9.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.....	5

**Capítulo 1.2.- Régimen para el Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial**

Artículo 10.- Régimen de Actuación Urbanística .....	5
Artículo 11.- Proyectos de Urbanización .....	6
Artículo 12.- Unidades de Edificación.....	6
Artículo 13.- Estudios de Detalle.....	6

**TITULO SEGUNDO:**

**ORDENANZAS APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

**Capítulo 2.1.- Condiciones Generales aplicables a las Parcelas Edificables**

Artículo 14.- Generalidades.....	7
Artículo 15.- Superficie Construida .....	7
Artículo 16.- Parcelación .....	7

**Capítulo 2.2.- Condiciones Particulares aplicables a las Parcelas Edificables**

Artículo 17.- Parcelas RP-A, RP-B y RP-C .....	8
Artículo 18.- Parcelas RD .....	15
Artículo 19.- Parcelas RU .....	18
Artículo 20.- Parcelas A (Alojamientos) y parcelas E (Equipamientos).....	21
Artículo 21.- Servidumbres aeronáuticas legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.....	24

**Documento E. ORDENANZAS REGULADORAS**

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

## TITULO PRELIMINAR:

### GENERALIDADES

#### Artículo 1- Ámbito

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificadora, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el Sector.

#### Artículo 2.- Entrada en Vigor

Las determinaciones del presente Proyecto entrarán en vigor en los términos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

#### Artículo 3.- Condiciones de Vigencia

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

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

#### Artículo 4.- Obligatoriedad

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

#### Artículo 5.- Terminología de Conceptos

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y Urbanismo vigente.

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

#### Artículo 6.- Documentos constitutivos de esta Modificación de Plan Parcial y alcance de los mismos

1.- Documentos de la Modificación de Plan Parcial

El presente documento de Modificación del Plan Parcial del Sector 6.2.01 de Oñaurre de Irún está constituido por los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria
- Documento B. Planos de Información
- Documento C. Planos de Ordenación Pormenorizada

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

- Documento D. Gestión de Ejecución
- Documento E. Normas Urbanísticas (Ordenanzas Reguladoras)
- Documento F. Estudio Económico-Financiero

## 2.-Carácter Normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo de la presente Modificación del Plan Parcial queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el Documento A. Memoria, el Documento C. Planos de Ordenación Pormenorizada y el Documento E. Normas Urbanísticas (Ordenanzas Reguladoras), los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

## 3.- Discordancias entre Documentos

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

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

## TITULO PRIMERO:

### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

#### CAPITULO 1.1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

El ámbito objeto de este Proyecto queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano adjunto P-3.- Zonificación Pormenorizada.

##### Artículo 8.- Código de Calificación

La calificación pormenorizada del ámbito objeto del presente documento se ajusta a la siguiente relación de usos, que coincide con la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún:

#### PARCELAS DE ALOJAMIENTOS

AD.- Alojamiento Dotacional<sup>(1)</sup>

#### PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

EA.- Equipamiento Asistencial  
ED.- Equipamiento Deportivo Público  
EE.- Equipamiento Escolar Público  
EP.- Equipamiento Escolar Privado

#### ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

LJ.- Jardines Urbanos  
LP.- Parques y Áreas Recreativas (Sistema General)

#### PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

RP.- Residencial Colectiva en Parcela  
    RP-A.- Residencial Colectiva en Parcela (Protección Oficial de Régimen General o Especial)  
    RP-B.- Residencial Colectiva en Parcela (Promoción Libre)  
    RP-C.- Residencial Colectiva en Parcela (Protección Oficial de Régimen Tasado)  
RD.- Residencial Unifamiliar Adosada  
RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela (Aislada, uni o bifamiliar)  
RS.- Residencial con Servidumbre de Uso Público en superficie (incluido dentro de las calificaciones pormenorizadas RP-A y RP-B)

---

<sup>(1)</sup> La presente calificación se incorpora a la sistematización de la calificación pormenorizada conforme a las reservas exigidas por el Artículo 81 de la LVSU.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

## SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS

VE.- Viario (Sistema General)

VL.- Viario Urbano Local

### Artículo 9.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.

A partir de la tipificación de calificaciones descrita, el régimen de edificación, uso y dominio se define por medio de la aplicación sobrepuesta de las determinaciones siguientes:

- El criterio de calificación con variantes A, B y C para la calificación pormenorizada RP (Residencial Colectiva en Parcela) las cuales se refieren exclusivamente al régimen de Protección Oficial (Régimen General y Especial), de Promoción Libre y de Protección Oficial (Régimen Tasado) respectivamente.
- Las condiciones establecidas para calificación pormenorizada VE (Sistema General). Esta calificación se corresponde con el régimen de calificación global establecido por la Modificación N° 23 del Plan General actualmente en tramitación. Asimismo, en el ámbito de esta calificación VE, se podrán autorizar actuaciones en correspondencia con lo establecido para la calificación pormenorizada LJ (Jardines Urbanos).
- Las condiciones generales y particulares establecidas en el presente documento para cada una de las zonas calificadas.

## CAPITULO 1.2.- REGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

### Artículo 10.- Régimen de Actuación Urbanística

Tal y como se refleja en la Gestión de la Ejecución del presente documento, esta Modificación del Plan Parcial mantiene para el sector la única "Actuación Integrada". La futura Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora mantendrá la definición de las condiciones de gestión de esta "Actuación Integrada" y de los suelos adscritos.

### Artículo 11.- Proyectos de Urbanización.

Deberá redactarse una única Modificación del Proyecto de Urbanización para la totalidad de la actuación definida, la cual contendrá la definición de la totalidad de los elementos estructurantes del conjunto de la ordenación así como la configuración y carácter de los viarios, espacios libres y aparcamientos previstos. En particular de todos los incluidos en la 2ª fase, así como las colindancias entre fases.

En relación al número de plazas de aparcamiento a ubicar en los terrenos destinados a dotaciones públicas, el presente documento prevé 253 plazas de aparcamiento en superficie. Cantidad a la que hay que añadir la correspondiente a las plazas de aparcamiento previstas en terrenos de dotaciones públicas que asciende a otros 145, alcanzando un total de 398 plazas de aparcamiento.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

### **Artículo 12.- Unidades de Edificación**

A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básica, y en concreto a los de la elaboración y tramitación de los correspondientes Proyectos de Edificación y licencia municipal, cada una de las parcelas edificables definidas constituye una Unidad de Edificación independiente.

### **Artículo 13.- Estudios de detalle**

Podrán formularse Estudios de Detalle para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones, contenidas en las ordenanzas particulares aplicables a las parcelas edificables y con los límites establecidos en la normativa general aplicable.

A este respecto los Estudios de Detalle que pudieran formularse, y con el objeto de asegurar la adecuada ordenación de todo el frente de calle, deberán contemplar la adaptación de la totalidad de las parcelas apoyadas en esa calle.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*



## TITULO SEGUNDO:

### ORDENANZAS APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

#### CAPITULO 2.1.- CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

##### Artículo 14.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, uso y dominio a lo especificado en el presente título, en los planos y en las tablas de características, en las que las superficies construidas asignadas a cada parcela, tienen el carácter de techo máximo.

##### Artículo 15.- Superficie Construida.

###### 1.- Superficie Construida Sobre Rasante

La superficie construida sobre rasante máxima destinada a usos lucrativos privados que se autoriza en las parcelas residenciales es de 59.627 m<sup>2</sup>tc. Esta superficie deberá medirse con los criterios de cómputo ya establecidos por el Plan General vigente. Las condiciones particulares de ocupación y superficie construida definidas para cada una de las parcelas edificables se reflejan en el Anexo 1.3. Cuadros de Características apartado 3. Características de las parcelas edificables del presente proyecto.

###### 2.- Superficie Construida Bajo Rasante

La superficie construida bajo rasante máxima, destinada a uso de garaje y otros autorizados privados, es de 40.792,09 m<sup>2</sup>tc. Esta superficie no será como parte de la superficie construida definida sobre rasante, y se ajustará en cada caso a lo establecido en el Anexo 1.3. Cuadros de Características apartado 3. Características de las parcelas edificables del presente proyecto.

##### Artículo 16.- Parcelación

Las parcelas residenciales, con las superficies y configuración quedan contempladas en el Anexo 1.2. Zonificación Pormenorizada, del Documento A - Memoria del presente proyecto, y en el plano C.2. Zonificación Pormenorizada correspondiente.

Las parcelas residenciales definidas tienen la consideración de parcelas edificables independientes y se consideran indivisibles a los efectos de la solicitud y concesión de licencias de edificación. El Proyecto de Reparcelación, sin embargo, podrá subdividir las a los efectos de la asignación de derechos edificatorios.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

## CAPITULO 2.2.- CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS

### PARCELAS EDIFICABLES

#### Artículo 17.- Parcelas RP-A, RP-B y RP-C

##### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

RP-A.- Residencial Colectiva en Parcela (Protección Oficial de Régimen General y Especial)

RP-B.- Residencial Colectiva en Parcela (Promoción Libre)

RP-C.- Residencial Colectiva en Parcela (Protección Oficial de Régimen Tasado)

RS.- Residencial con Servidumbre de Uso Público en superficie<sup>(1)</sup>

##### 2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

La superficie total de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

- RP-A .....	21.206,80 m <sup>2</sup> s
- RP-B .....	11.169,38 m <sup>2</sup> s
- RP-C .....	963,64 m <sup>2</sup> s

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

- RP-A1 .....	3.167,94 m <sup>2</sup> s
- RP-A2 .....	1.646,20 m <sup>2</sup> s
- RP-A3 .....	3.484,00 m <sup>2</sup> s
- RP-A4 .....	3.484,00 m <sup>2</sup> s
- RP-A5 .....	1.943,00 m <sup>2</sup> s
- RP-A6 .....	2.929,00 m <sup>2</sup> s
- RP-A7 – RS – 35,25 m <sup>2</sup> s <sup>(1)</sup> .....	1.645,00 m <sup>2</sup> s
- RP-A8 – RS – 70,50 m <sup>2</sup> s <sup>(1)</sup> .....	1.645,00 m <sup>2</sup> s
- RP-A9 – RS – 35,25 m <sup>2</sup> s <sup>(1)</sup> .....	1.262,66 m <sup>2</sup> s
- RP-B1 .....	2.018,61 m <sup>2</sup> s
- RP-B2 .....	1.080,21 m <sup>2</sup> s
- RP-B3 .....	1.402,04 m <sup>2</sup> s
- RP-B4 – RS – 33,00 m <sup>2</sup> s <sup>(1)</sup> .....	1.507,00 m <sup>2</sup> s
- RP-B5 – RS – 33,00 m <sup>2</sup> s <sup>(1)</sup> .....	1.507,00 m <sup>2</sup> s
- RP-B6 – RS – 39,75 m <sup>2</sup> s <sup>(1)</sup> .....	1.815,02 m <sup>2</sup> s
- RP-B7 – RS – 39,75 m <sup>2</sup> s <sup>(1)</sup> .....	1.828,50 m <sup>2</sup> s
- RP-C1 .....	963,64 m <sup>2</sup> s

##### 3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes

---

<sup>(1)</sup> La superficie correspondiente a esta calificación pormenorizada está incluida en la propia (RP-A o RP-B) según el caso.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

parcelas, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza.

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para la totalidad de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

- RP-A .....	34.707 m2tc
- RP-B .....	18.999 m2tc
- RP-C .....	1.375 m2tc

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

- RP-A1 .....	5.476,00 m2tc
- RP-A2 .....	2.738,00 m2tc
- RP-A3 .....	6.144,00 m2tc
- RP-A4 .....	6.144,00 m2tc
- RP-A5 .....	2.932,00 m2tc
- RP-A6 .....	4.398,00 m2tc
- RP-A7 .....	2.750,00 m2tc
- RP-A8 .....	2.750,00 m2tc
- RP-A9 .....	1.375,00 m2tc
- RP-B1 .....	3.284,00 m2tc
- RP-B2 .....	1.642,00 m2tc
- RP-B3 .....	2.313,00 m2tc
- RP-B4 .....	3.101,00 m2tc
- RP-B5 .....	3.101,00 m2tc
- RP-B6 .....	2.779,00 m2tc
- RP-B7 .....	2.779,00 m2tc
- RP-C1 .....	1.375,00 m2tc

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

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

- RP-A1 .....	3.167,94 m2tc
- RP-A2 .....	1.646,20 m2tc
- RP-A3 .....	3.484,00 m2tc
- RP-A4 .....	3.484,00 m2tc
- RP-A5 .....	3.082,00 m2tc
- RP-A6 .....	4.646,00 m2tc
- RP-A7 .....	1.596,00 m2tc
- RP-A8 .....	1.596,00 m2tc
- RP-A9 .....	798,00 m2tc
- RP-B1 .....	3.203,22 m2tc
- RP-B2 .....	1.710,42 m2tc
- RP-B3 .....	1.150,00 m2tc
- RP-B4 .....	2.050,00 m2tc
- RP-B5 .....	2.050,00 m2tc

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

- RP-B6 ..... 1.560,00 m2tc
- RP-B7 ..... 1.560,00 m2tc
- RP-C1 ..... 798,00 m2tc

- Alineaciones:

En el plano P.6a se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones, así como las alineaciones máximas de las plantas ático. Las edificaciones con frente a la calle Piketazaharra podrán superar en 1,00 metro la alineación máxima definida mediante el vuelo el vial con mediana y el vial de coexistencia de todo el volumen edificado y como prolongación hacia esta calle de las alineaciones máximas definidas para la planta ático y exclusivamente en las plantas altas.

En el plano P.6b se definen las alineaciones máximas bajo rasante. Se permite la ocupación bajo rasante de la totalidad de las parcelas, a excepción de la planta semisótano de las parcelas RP-B1, RP-B2, RP-A5, RP-A6, RP-A7, RP-A8, RP-A9, RP-C1, RP-B3, RP-B6 y RP-B7 en las cuales se establece una alineación máxima para la ocupación destinada al uso de vivienda y que se corresponde con la alineación máxima definida para las plantas altas.

- Rasantes:

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Urbanización (el vigente y el futuro a modificar y servirán, en su caso, de apoyo como rasantes de referencia para la medición de la altura de la edificación).

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

- Perfiles y Alturas:

El perfil general de las edificaciones será de planta semisótano, planta baja, dos plantas altas y planta ático, con una altura máxima de la edificación de 16,00 metros medidos a partir de la rasante de referencia de la urbanización para cada parcela y hasta el nivel superior del forjado de la cubierta en su última planta.

Se establecen las siguientes determinaciones singularizadas respecto del perfil definido:

- Para las edificaciones sitas en las parcelas RP-A1 y RP-A2 se contempla la prolongación en fachada de la planta ático a la calle Piketazaharra, estableciendo en este frente un perfil máximo de planta baja y tres plantas altas. Bajo este perfil se dispone la planta semisótano destinada al aparcamiento de vehículos. Se define una altura máxima de la edificación de 13,00 metros conforme al criterio de medición establecido.

- Para las edificaciones sitas en las parcelas RP-A3 y RP-A4 con frente a la calle Piketazaharra, se contempla la prolongación de la planta ático hasta hacerla coincidir en su caso con la alineación máxima definida para las plantas altas. En

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

este frente se establece un perfil máximo de la edificación de planta baja y tres plantas altas con una altura máxima de 13,00 metros medidos con igual criterio. Bajo este perfil se dispone una planta sótano.

- Para las edificaciones sitas en las parcelas RP-B1, RP-B2, RP-A5 y RP-A6, con el frente a la calle Piketazaharra y las de las parcelas RP-A3 y RP-A4 con frente a la Avenida Elizatxo, se contempla la alineación de la planta semisótano con las plantas altas. En este frente se establece un perfil máximo de planta semisótano, tres plantas altas y planta ático retranqueada. En consecuencia se define una altura máxima de la edificación de 16,00 metros medidos con igual criterio. Bajo este perfil se permite la disposición de una planta sótano.

- Para las edificaciones sitas en las parcelas RP-A7, RP-A8, RP-A9, RP-C1 y RP-B3, con frente al vial interno con mediana, se contempla la prolongación en fachada de la planta ático, estableciendo en este frente un perfil máximo de planta semisótano, tres plantas altas y planta ático retranqueada. En consecuencia se define una altura máxima de la edificación de 13,00 metros medidos con igual criterio. Bajo este perfil se permite la disposición de una planta sótano.

- Para las edificaciones sitas en las parcelas RP-B4 y RP-B5, con frente al vial interno con mediana, se contempla la prolongación en fachada de la planta ático. En este frente se establece un perfil máximo de planta semisótano (locales comerciales), tres plantas altas y planta ático retranqueada. En consecuencia se define una altura máxima de la edificación de 17,00 metros medidos con igual criterio. Bajo este perfil se permite la disposición de una planta sótano.

- Para las edificaciones sitas en las parcelas RP-B6 y RP-B7, con frente al vial de coexistencia, se contempla la prolongación en fachada de la planta ático. Se establece un perfil máximo de planta semisótano, tres plantas altas y planta ático retranqueada. En consecuencia se define una altura máxima de la edificación de 13,00 metros medidos con igual criterio. Bajo este perfil se permite la disposición de una planta sótano.

- Cubiertas:

Todas las edificaciones deberán disponer de solución de cubierta plana, con una pendiente máxima menor del 8%, sobre la que se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados.

- Vuelos:

Los vuelos sobre las alineaciones máximas definidas se permiten exclusivamente en las edificaciones con frente a la Avenida Elizatxo, a la calle Piketazaharra, al vial interno con mediana y al vial de coexistencia.

Los vuelos tanto abiertos como cerrados se definen con un fondo máximo de 1,00 metro medido a partir de la fachada efectivamente establecida, pudiendo disponerse exclusivamente en las plantas altas.

La suma de vuelos abiertos y cerrados podrán ocupar el 100% del frente de fachada. En las edificaciones con fachada a la calle Piketazarra, y al vial interno con mediana y al vial de coexistencia, el frente máximo de los vuelos cerrados podrá ser resultado de la prolongación ortogonal de las alineaciones definidas

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

para la planta ático. En el resto de fachadas, se limita el frente máximo de vuelos cerrados al 50% del frente de fachada.

- Cierres de Parcela:

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

Los frentes de las plantas semisótano lindantes con el espacio público deberán realizarse también acabados con muro de piedra, considerando igualmente una altura máxima de 1,00 metros del tramo ciego y medido desde la rasante de la terraza.

#### 4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones Generales:

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

- Régimen de Promoción:

- RP-A1 .....	Protección Oficial-Régimen General o Especial
- RP-A2 .....	Protección Oficial-Régimen General o Especial
- RP-A3 .....	Protección Oficial-Régimen General o Especial
- RP-A4 .....	Protección Oficial-Régimen General o Especial
- RP-A5 .....	Protección Oficial-Régimen General o Especial
- RP-A6 .....	Protección Oficial-Régimen General o Especial
- RP-A7 .....	Protección Oficial-Régimen General o Especial
- RP-A8 .....	Protección Oficial-Régimen General o Especial
- RP-A9 .....	Protección Oficial-Régimen General o Especial
- RP-B1 .....	Promoción Libre
- RP-B2 .....	Promoción Libre
- RP-B3 .....	Promoción Libre
- RP-B4 .....	Promoción Libre
- RP-B5 .....	Promoción Libre
- RP-B6 .....	Promoción Libre
- RP-B7 .....	Promoción Libre
- RP-C1 .....	Protección Oficial-Régimen Tasado

- Edificabilidad Urbanística

- RP-A1:	
- Viviendas de Protección Oficial (RG-RE) .....	5.259,50 m2tc
- Terciario – Comercial .....	216,50 m2tc

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

- RP-A2:
  - Viviendas de Protección Oficial (RG-RE) ..... 2.521,50 m2tc
  - Terciario – Comercial ..... 216,50 m2tc
- RP-A3:
  - Viviendas de Protección Oficial (RG-RE) ..... 6.144,00 m2tc
- RP-A4:
  - Viviendas de Protección Oficial (RG-RE) ..... 6.144,00 m2tc
- RP-A5:
  - Viviendas de Protección Oficial (RG-RE) ..... 2.932,00 m2tc
- RP-A6:
  - Viviendas de Protección Oficial (RG-RE) ..... 4.398,00 m2tc
- RP-A7:
  - Viviendas de Protección Oficial (RG-RE) ..... 2.750,00 m2tc
- RP-A8:
  - Viviendas de Protección Oficial (RG-RE) ..... 2.750,00 m2tc
- RP-A9:
  - Viviendas de Protección Oficial (RG-RE) ..... 1.375,00 m2tc
- RP-B1:
  - Viviendas de Promoción Libre ..... 3.284,00 m2tc
- RP-B2:
  - Viviendas de Promoción Libre ..... 1.642,00 m2tc
- RP-B3:
  - Viviendas de Promoción Libre ..... 2.313,00 m2tc
- RP-B4:
  - Viviendas de Promoción Libre ..... 2.429,00 m2tc
  - Terciario-comercial ..... 672,00 m2tc
- RP-B5:
  - Viviendas de Promoción Libre ..... 2.429,00 m2tc
  - Terciario-comercial ..... 672,00 m2tc
- RP-B6:
  - Viviendas de Promoción Libre ..... 2.779,00 m2tc
- RP-B7:
  - Viviendas de Promoción Libre ..... 2.779,00 m2tc
- RP-C1:
  - Viviendas de Promoción Oficial (RT) ..... 1.375,00 m2tc
- Número de Viviendas Máximo:

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**



- RP-A1 .....	62 viviendas
- RP-A2 .....	30 viviendas
- RP-A3 .....	64 viviendas
- RP-A4 .....	64 viviendas
- RP-A5 .....	32 viviendas
- RP-A6 .....	48 viviendas
- RP-A7 .....	32 viviendas
- RP-A8 .....	32 viviendas
- RP-A9 .....	16 viviendas

Total viviendas en parcelas RP-A ..... 380 viviendas

- RP-B1 .....	32 viviendas
- RP-B2 .....	16 viviendas
- RP-B3 .....	24 viviendas
- RP-B4 .....	28 viviendas
- RP-B5 .....	28 viviendas
- RP-B6 .....	32 viviendas
- RP-B7 .....	32 viviendas

Total viviendas en parcelas RP-B ..... 192 viviendas

- RP-C1 .....	16 viviendas
---------------	--------------

- Plazas de Garaje:

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

- RP-A1 .....	77 plazas
- RP-A2 .....	39 plazas
- RP-A3 .....	86 plazas
- RP-A4 .....	86 plazas
- RP-A5 .....	43 plazas
- RP-A6 .....	65 plazas
- RP-A7 .....	40 plazas
- RP-A8 .....	40 plazas
- RP-A9 .....	20 plazas
- RP-B1 .....	48 plazas
- RP-B2 .....	24 plazas
- RP-B3 .....	30 plazas
- RP-B4 .....	44 plazas
- RP-B5 .....	44 plazas
- RP-B6 .....	40 plazas
- RP-B7 .....	40 plazas
- RP-C1 .....	20 plazas

Total ..... 786 plazas

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

- Servidumbres:

Las parcelas con calificación pormenorizada RS estarán sujetas a una servidumbre de uso público en superficie, con independencia de su edificabilidad o no bajo rasante.

Las parcelas de uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento.

En particular, las parcelas AD, A7, A8, A9, C1 y B3 deberán compartir el acceso rodado y las servidumbres de paso recíprocas para un correcto funcionamiento de la planta de sótano destinada a garaje y auxiliares (las parcelas RU-1 y RU-2 podrán utilizar el citado acceso rodado); y otro tanto sucede con las parcelas RP-B4 y RP-B5, y RP-B6 y RP-B7.

### Artículo 18.- Parcelas RD

#### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

RD.- Residencial Unifamiliar Adosada

#### 2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

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

- RD .....3.369,50 m2s

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

- RD-4 .....2.371,00 m2s

- RD-5 .....998,50 m2s

#### 3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

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

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

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

- RD ..... 2.440 m2tc

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

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

- RD-4 ..... 1.980 m2tc
- RD-5 ..... 460 m2tc

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

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

- RD-4 ..... 1.410 m2tc
- RD-5 ..... 570 m2tc

- Agrupación de viviendas:

No se permiten edificaciones con agrupaciones de más de siete viviendas.

- Alineaciones:

En el plano P.6a se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones. En el plano P.6b se definen las alineaciones máximas bajo rasante.

- Rasantes:

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Urbanización (el vigente y el futuro a modificar y servirán, en su caso, de apoyo como rasantes de referencia para la medición de la altura de la edificación).

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

- Perfiles y Alturas:

El perfil de la edificación al frente Sur es de planta baja, una planta alta y planta bajocubierta. Se establece una altura máxima de la edificación de 9,00 metros medidos desde la rasante de referencia del terreno hasta la intersección de la altura de la cumbrera constituida a dos aguas.

El perfil de la edificación al frente del vial de coexistencia es de planta semisótanos, planta baja, planta alta y planta bajocubierta. Se establece una altura máxima de la edificación de 12,00 metros medidos desde la rasante de referencia del terreno hasta la intersección de la altura de la cumbrera constituida a dos aguas.

- Cubiertas:

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

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

- Vuelos:

Se permiten los vuelos sobre las alineaciones máximas definidas exclusivamente en las edificaciones con fachada al vial de coexistencia.

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

- Cierres de Parcela:

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

#### 4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones Generales:

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

- Régimen de Promoción:

Todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RD son de promoción libre.

- Edificabilidad urbanística:

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

- Número de Viviendas Máximo:

- RD-4 ..... 13 viviendas  
- RD-5 ..... 3 viviendas

Total viviendas en parcelas RD ..... 16 viviendas

- Plazas de Garaje:

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

- RD-4 ..... 34 plazas  
- RD-5 ..... 7 plazas

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

Total ..... 41 plazas

- Servidumbres:

Las parcelas de uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas colindantes puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento.

### Artículo 19.- Parcelas RU

#### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela

#### 2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

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

- RU.....4.480,65 m2s

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

- RU-1 ..... 621,64 m2s  
- RU-2 ..... 588,21 m2s  
- RU-16 ..... 623,33 m2s  
- RU-17 (Existente) ..... 1.133,20 m2s  
- RU-18 (Existente) ..... 1.304,70 m2s  
- RU-19 ..... 209,57 m2s

#### 3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

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

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

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

- RU..... 2.106,00 m2tc

De este total definido, 1.104,00 m<sup>2</sup>(t) se destina a la construcción de nuevas viviendas, y el resto (1.002,00 m<sup>2</sup>) se corresponde con la superficie construida existente. La edificabilidad física sobre rasante computable y definida para cada una de las parcelas edificables es la siguiente:

- RU-1 ..... 368,00 m2tc  
- RU-2 ..... 368,00 m2tc

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

- RU-16 ..... 368,00 m2tc
- RU-17 (Existente) ..... 486,00 m2tc
- RU-18 (Existente) ..... 516,00 m2tc
- RU-19 .....

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

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

- RU-1 ..... 315,00 m2tc
- RU-2 ..... 315,00 m2tc
- RU-16 ..... 337,81 m2tc

En las parcelas RU-17 y RU-18 se permite la ocupación bajo rasante en el interior del ámbito definido por las alineaciones máximas de parcela. Los criterios de ocupación bajo rasante en la parcela RU-19 quedan ya establecidos en la ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 5 definida por el Plan General vigente.

- Alineaciones:

En el plano P.6a se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones. En el plano P.6b se definen las alineaciones máximas bajo rasante, las cuales se han realizado con un criterio de ocupación de la alineación máxima definida sobre rasante.

- Rasantes:

En el plano P.6a se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones. En el plano P.6b se definen las alineaciones máximas bajo rasante, las cuales se han realizado con un criterio de ocupación de la alineación máxima definida sobre rasante.

- Perfiles y Alturas:

El perfil de las edificaciones en el frente sur es de planta baja, una planta alta y planta bajocubierta. Se establece una altura máxima de la edificación de 9,00 metros medidos desde la rasante de referencia del terreno hasta la intersección de altura de la cumbre constituida a dos aguas.

- Cubiertas:

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

- Vuelos:

Se permiten los vuelos sobre las alineaciones máximas definidas exclusivamente en las edificaciones con fachada al frente sur.

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

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

- Cierres de Parcela:

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

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones Generales:

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

- Régimen de Promoción:

Todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RU son de promoción libre.

- Edificabilidad urbanística:

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

- Número de Viviendas Máximo:

- RU-1 .....	2 viviendas
- RU-2 .....	2 viviendas
- RU-16 .....	2 viviendas
- RU-17 (Las existentes).....	3 viviendas
- RU-18 (Las existentes) .....	3 viviendas
- RU-19 .....	

Total viviendas en parcelas RU ..... 12 viviendas

- Plazas de Garaje:

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

- RU-1 .....	6 plazas
- RU-2 .....	6 plazas
- RU-16 .....	6 plazas
- RU-17 (Las existentes).....	7 plazas
- RU-18 (Las existentes) .....	7 plazas
- RU-19 .....	

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

Total ..... 32 plazas

- Servidumbres:

Las parcelas de uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas colindantes puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento.

## Artículo 20.- Parcelas A (Alojamientos) y Parcelas E (Equipamientos)

### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AD.- Alojamiento Dotacional  
EA.- Equipamiento Asistencial Público  
ED.- Equipamiento Deportivo Público  
EE.- Equipamiento Escolar Público  
EP.- Equipamiento Escolar Privado

### 2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

Las superficies totales de las parcelas definidas con estas calificaciones son las siguientes:

- Parcelas A .....1.124,17 m2s  
- Parcelas E .....12.424,77 m2s

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con la calificación de equipamiento es la siguiente:

- AD- Alojamiento Dotacional .....1.124,17 m2s  
- EA- Equipamiento Asistencial Público .....913,00 m2s  
- ED- Equipamiento Deportivo Público .....3.668,20 m2s  
- EE- Equipamiento Escolar Público .....7.248,89 m2s  
- EP- Equipamiento Escolar Privado .....594,68 m2s

### 3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas.

- Edificabilidad Física sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para la totalidad de las parcelas A (Alojamientos) y E (Equipamientos) es la siguiente:

- A- Alojamiento Dotacional ..... 1.750 m2tc  
- E- Equipamiento Comunitario ..... 5.850 m2tc<sup>(1)</sup>

---

<sup>(1)</sup> Cifra a la que hay que añadir la edificabilidad de la parcela de Equipamiento Deportivo Público (0,60 x m<sup>2</sup>tc/m<sup>2</sup>s).

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**



En lo que concierne a la edificabilidad física correspondiente a las parcelas de Alojamiento y de Equipamiento Comunitario Público, las superficies construidas son las siguientes:

- AD- Alojamiento Dotacional ..... 1.750,00 m2tc
- EA- Equipamiento Asistencial ..... 1.500,00 m2tc
- ED- Equipamiento Deportivo Público ..... 0,60 m2tc/m2s
- EE- Equipamiento Escolar Público ..... 4.350,00 m2tc

- Edificabilidad Física bajo rasante:

La edificabilidad física bajo rasante destinada a usos de garaje y auxiliares del característico sobre rasante calculado en todo caso conforme al uso, condicionantes topográficos y de accesibilidad de cada parcela es la siguiente:

- AD- Alojamiento Dotacional ..... 738 m2tc
- EA- Equipamiento Asistencial ..... 913 m2tc
- ED- Equipamiento Deportivo Público .....
- EE- Equipamiento Escolar Público ..... 3.500 m2tc
- EP- Equipamiento Escolar Privado .....

Se permite la ocupación con una planta bajo rasante de la superficie delimitada por las alineaciones máximas definidas sobre rasante, para las diferentes parcelas, a excepción de la parcela ED, destinada al Equipamiento Deportivo público.

- Alineaciones:

En el plano P.6a se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones. Para el caso particular de la parcela ED, destinada al Equipamiento Deportivo Público, se contempla la ocupación de la totalidad de la superficie de parcela definida.

- Rasantes:

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Urbanización (el vigente y el futuro a modificar y servirán, en su caso, de apoyo como rasantes de referencia para la medición de la altura de la edificación).

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

- Perfiles:

Estos son los perfiles de cada una de las diferentes parcelas:

- AD- Alojamiento Dotacional ..... PS+SS+3PA+Ático
- EA- Equipamiento Asistencial ..... PS+SS+2PA+Ático
- ED- Equipamiento Deportivo Público ..... PS+SS
- EE- Equipamiento Escolar Público ..... PS+SS+PB+2PA
- EP- Equipamiento Escolar Privado ..... PB+2PA

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

- Cubiertas:

Todas las edificaciones deberán disponer de solución de cubierta plana, con una pendiente máxima menor del 8%, sobre la que se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados.

- Vuelos:

No se autorizan fuera de las alineaciones máximas definidas.

- Cierres de Parcela:

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

#### 4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones Generales:

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

- Régimen de Uso:

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

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

- Dominio:

- AD - Alojamiento Dotacional.....	Público
- EC -Equipamiento Asistencial.....	Público
- ED - Equipamiento Deportivo .....	Público
- EE -Equipamiento Escolar .....	Público
- EP -Equipamiento Escolar .....	Privado

- Servidumbres:

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

Se deberá considerar la servidumbre de dominio y uso privado bajo la rasante de la cubierta transitable a ubicar en la edificación de la parcela ED de Equipamiento Deportivo Público.

- Plazas de Garaje:

La dotación de plazas de aparcamiento considerada en la parcela destinada a alojamientos dotacionales a realizar en su interior ha sido calculada en base a 1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup>tc.

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

Para las parcelas edificables y destinadas a equipamientos públicos (EA-Equipamiento Asistencial y EE-Equipamiento Escolar) se deberá considerar un estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t. Por lo tanto, el número de plazas previsto para las parcelas edificables destinadas a equipamientos tanto públicos como privados es el siguiente:

- AD – Alojamiento Dotacional.....	25 plazas
- EA -Equipamiento Asistencial.....	26 plazas
- ED – Equipamiento Deportivo Público.....	según la edificabilidad resultante
- EE -Equipamiento Escolar Público.....	70 plazas
- EP -Equipamiento Escolar Privado.....	

#### **Artículo 21.- Servidumbres aeronáuticas legales del aeropuerto de San Sebastián**

1. Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián que están representadas en el plano Estudio de las Afecciones de la Urbanización del sector Oñaurre (Irun) a las Servidumbres físicas del Aeropuerto de San Sebastián realizado por SENER.

2. La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el Sector Oñaurre requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.

3. Las construcciones que se realicen en el Sector Oñaurre no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

Irun, Septiembre 2011

Arkilan, Arquitectura y Urbanismo, S.C.P.  
Juan Antonio Barrenechea,

Federico Franchés,

Josu Iriondo,

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

**ÍNDICE:**

1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN .....	2
2. CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	2
3. CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	3
4. CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN.....	3

Documento F. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

## 1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN

El Sector constituye la Unidad de Ejecución 6.2.01 Oñaurre actualmente en ejecución y tiene una superficie de 119.384,36 m<sup>2</sup>s.

La presente Modificación se apoya en una mejora en la viabilidad económica de la actuación urbanística actualmente en ejecución y cuyos gastos irán a cargo de la Junta de Concertación constituida. Se recuerda de nuevo que la nueva ordenación respetará prácticamente en su integridad la disposición viaria, lo que supone que la formalización definitiva del espacio público respetará lo vigente a fecha actual y que las cotas de implantación de la parcelas residenciales se mantendrán en términos similares a los actuales.

Así en consecuencia, el monto total de las cargas de urbanización del sector puede ser asimilable al ahora contemplado, ya que no es previsible un incremento sustancial en el mismo. En todo caso, sólo se producirá el ajuste derivado de la parte correspondiente al costo de la nueva infraestructura de energía eléctrica a construir en Txenperenea. Nueva central eléctrica demostrada como necesaria ya que no es posible el suministro desde la subestación de Larreaundi (ya sobreexplotada).

## 2. CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Del Proyecto de Urbanización se extrae lo siguiente:

Costo 1ª Fase: 5 etapas: Total sin IVA .....	12.689.107,29 €
Costo 2ª Fase: 3 etapas: Total sin IVA .....	1.691.088,67 €

A esto habría que añadir el coste de la nueva central eléctrica en Txenperenea., ya que Iberdrola afirma que la ordenación de Oñaurre requiere de una infraestructura de energía eléctrica, la subestación de Larreaundi no tiene capacidad suficiente para el suministro requerido en el sector.

Así, se creó en Txenperenea una parcela de equipamiento de servicios para implantar un centro de transformación. Al respecto, este futuro centro de transformación debe tener capacidad suficiente para suministrar energía eléctrica a Oñaurre, Txenperenea y San Juan-Etxeandia, permitiendo, además, la sustitución de la actual subestación de Larreaundi.

En consecuencia, la actual Modificación del Plan Parcial incluye, entre los costos que la Junta de Concertación de Oñaurre debe corresponder económicamente, al Sistema General de Equipamiento de Servicios a ejecutar en Txenperenea.

Esta cuantía será proporcional al servicio de Kv que requiere Oñaurre y está cuantificada, debiéndose abonar el 50% de 262.136 €<sup>(1)</sup> (131.068 €) en diciembre de 2012 y el resto, otros 131.068 € en diciembre de 2013.

**TOTAL ..... 14.642.318,96 + 18% IVA = 17.277.936,37 €**

<sup>(1)</sup> Esta cifra proviene del Convenio Urbanístico suscrito en su día y que habrá que actualizar en la futura Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI**

### 3. CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-

En el Proyecto de Reparcelación vigente resulta que, aplicando los coeficientes a la edificabilidad física pormenorizada, se obtiene una edificabilidad ponderada de 107.708,50 m<sup>2</sup>th, siendo adjudicada a los privados (tras la cesión del 15%) 91.552,22 m<sup>2</sup>th:

Sobre rasante 96.196,38 m<sup>2</sup>th (93.373,92 viv.+1.562,00 equip. privado +1.260,46 terciario) y bajo rasante 11.512,12 m<sup>2</sup>th.

Por lo tanto, continuando con las conclusiones y determinaciones del Proyecto de Reparcelación y aceptando como válida la cuantía de costos de urbanización del epígrafe anterior:

CU = 188,72 €/m<sup>2</sup>th (17.277.936,37 € 91.552,22 m<sup>2</sup>th).

El propio Proyecto de Reparcelación reconoció que la cuantía de los costos de urbanización era excesiva, y así, del presupuesto correspondiente a la urbanización se descontó el importe de 1.866.768,28 € correspondiente a la construcción de la rotonda de la Avenida de Elizatxo. Esta cuantía era asumida por el Ayuntamiento, con la condición de que en el supuesto de que una modificación del planeamiento incrementara la edificabilidad del ámbito, dicha partida se volvería a incluir como carga de urbanización.

La presente Modificación del Plan al incrementar 9.387 m<sup>2</sup>tc residenciales, permite que la Junta de Concertación asuma la citada carga de urbanización.

### 4.- CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN.-

A continuación se acompaña un análisis económico de la repercusión que el incremento edificatorio propuesto en la presente Modificación del Plan puede suponer. Todo ello, lógicamente con el grado de precisión que puedan tener estas cifras en este tipo de documento debiendo ser la Modificación del Plan Parcial, la del proyecto de urbanización y principalmente, la del proyecto de Reparcelación último los que definan con mayor precisión los datos aquí resultantes, que, deberán ser entendidos en cualquier caso como orientativos.

Así serán cuantificados de nuevo las edificabilidades de la parte media y alta de la ladera (tipología de vivienda de baja densidad). Esto es, los 10.992 m<sup>2</sup>tc que constituyen una edificabilidad ponderada de 36.655,92 m<sup>2</sup>th, son sustituidos por 20.979 m<sup>2</sup>tc (tipología de vivienda colectiva) más 1.344 m<sup>2</sup>tc de equipamiento privado comercial, con una edificabilidad ponderada de 68.129,77 m<sup>2</sup>th:

Vigente 10.992 m<sup>2</sup>tc/31.157,53 m<sup>2</sup>th patrimonializables (85% de 36.655,92):

RD <sub>adosada</sub>	35 uds. VLibre	6.440 m <sup>2</sup> tc x 3,218	20.723,92 m <sup>2</sup> th
	Garajes	3.079,75 m <sup>2</sup> tc	0,00 m <sup>2</sup> th
RU <sub>unifamiliar</sub>	25 uds. VLibre	4.552 m <sup>2</sup> tc x 3,500	15.932,00 m <sup>2</sup> th
	Garajes	4.963,50 m <sup>2</sup> tc	0,00 m <sup>2</sup> th

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*

Uso Propuesto 20.979 m<sup>2</sup>tc/57.910,30 m<sup>2</sup>th patrimonializables (85% de 68.129,77):

Residencial	VPO-RG	6.875 m <sup>2</sup> tc x 1,00	6.875,00 m <sup>2</sup> th
Residencial	VPO-RT	1.375 m <sup>2</sup> tc x 3.137*	4.313,38 m <sup>2</sup> th
Residencial	VLibre	12.729 m <sup>2</sup> tc x 4,166	53.029,01 m <sup>2</sup> th
Equipamiento privado-comercial		1.344 m <sup>2</sup> tc x 2,911	3.912,38 m <sup>2</sup> th

Se han comprobado los realojos por tener carácter orientativo.

En consecuencia, la *Modificación propone un incremento de edificabilidad ponderada de 26.752,77 m<sup>2</sup>th de techo edificable* (57.910,30 m<sup>2</sup>th-31.157,53 m<sup>2</sup>th), cifra que se considera suficiente para justificar una mejora en viabilidad económica y dar por lo tanto sentido a la presente Modificación del Plan General de Irun.

Irun, Septiembre 2011

Arkilan, Arquitectura y Urbanismo, S.C.P.  
Juan Antonio Barrenechea,

Federico Franchés,

Josu Iriondo,

---

\* 796,89 / 254,04 Según Proyecto Alarde.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA  
DE IRUN - IRUNVI*