

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN ESPECIAL DE ORDENACION  
URBANA DE PARCELAS 1, 2 Y 3**

**EN EL ÁMBITO 5.3.06 “ISTILLAGA - DUMBOA”**

**DEL P.G.O.U. DE IRÚN**

**AYUNTAMIENTO DE IRUN**

**IRÚN, MARZO DE 2012**

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO 5.3.06 “IS-  
TILLAGA - DUMBOA” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN UR-  
BANA DE IRÚN**

**ÍNDICE**

- DOCUMENTO A: MEMORIA
- DOCUMENTO B: NORMAS URBANISTICAS
- DOCUMENTO E: PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA

**DOCUMENTO A: MEMORIA**

## **ÍNDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA**

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

### **2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### 2.1.- Análisis Urbanístico de Estado Actual

##### 2.1.1.- PERI vigente

##### 2.1.2.- Proyecto de Reparcelación

### **3.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PREVISTA**

### **4.- CATEGORIZACIÓN, TIPO DE ACTUACIÓN; CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

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

#### 4.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACION Y PARÁMETROS DE USO

##### 3.1.- *Criterios y objetivos de la Ordenación Propuesta*

##### 3.3.- *Características del Plan Especial y Parámetros de Uso Cumplimiento de Normativa*

##### 3.3.4.- *Cuadro resumen de características por parcelas*

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

## 1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

La presente modificación puntual afecta a las parcelas 1, 2 y 3 definidas por el Plan Especial del ámbito 5.3.06 Istillaga-Dunboa, que actualmente se encuentran en ejecución, habiendo ya finalizado la construcción del bajo rasante.

Se trata de solares edificables de suelo urbano a los que se les modifican las determinaciones de ordenación pormenorizada según Ley Vasca de Suelo y Urbanismo 2/2006 tales como, número máximo de viviendas permitido, perfil edificatorio, edificabilidad física de equipamiento, edificabilidad urbanística terciaria y edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente asignada.

Cabe señalar que la modificación que se propone, mantiene la edificabilidad urbanística total del ámbito global y de cada parcela en particular, así se incrementa la edificabilidad residencial de la parcela 1 con la misma cantidad de la terciaria que se elimina de la planta baja.

Resulta importante señalar que la presente modificación no produce un incremento de edificabilidad urbanística, puesto que se ordena la misma que el Plan aprobado.

A su vez, se considera que la edificabilidad urbanística ponderada no se incrementa puesto que si bien la parcela nº1 reduce la edificabilidad terciaria en favor de la residencial, queda claro que la edificabilidad residencial ponderada en fecha de aprobación del planeamiento vigente (enero 2006) y proyecto de reparcelación (junio 2007) fue más elevada de la edificabilidad ponderada residencial actual, esto se debe a la reducción que se ha producido en el valor de mercado provocado por la coyuntura económica que mantenemos desde hace algunos años.

Con respecto a los antecedentes urbanísticos del ámbito, el Plan General definió como ámbito de desarrollo urbanístico residencial el denominado 5.3.06 Istillaga – Dunboa.

En base a las determinaciones del Plan General vigente, el 25 de enero de 2006 se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior en el que se establecen las condiciones de uso y edificación.

El PERI ordena un aprovechamiento residencial de 7.320 m<sup>2</sup>tc con 70 viviendas, todas ellas de promoción libre. Además se prevé la construcción de 140 m<sup>2</sup>t destinado a comercio y la misma superficie en planta baja para equipamiento social como superficie de cesión gratuita al ayuntamiento.

Posteriormente, el 13 de junio de 2007 la asamblea de la Junta de Concertación aprueba inicialmente el Proyecto de Reparcelación, momento en el que se produce la valoración de las edificabilidades con el objeto de establecer el reparto de aprovechamientos y cumplir con las cesiones obligatorias. Las valoraciones afectan a la ponderación de las edificabilidades ordenadas. El 18 de marzo de 2008 el proyecto se aprueba definitivamente por el ayuntamiento.

En cumplimiento de las normas aprobadas por el Plan Especial, el anteproyecto global para la edificación de las parcelas residenciales se aprueba por junta de gobierno el 30 de julio de 2008.

El Proyecto de Urbanización se aprueba definitivamente con fecha 29 de mayo de 2008 por resolución del alcalde, habiéndose solicitado la recepción de la urbanización el pasado 22 de febrero de 2012 estando pendiente de rectificaciones para la culminación de dicho acto administrativo.

Actualmente, el ámbito ha ejecutado tanto la urbanización global como la edificación de los bloques 4, 5 y 6, y todo el bajo rasante quedando únicamente pendiente la edificación del sobre rasante de las parcelas 1, 2 y 3.

En estas circunstancias, los propietarios de las parcelas pendientes de edificar, entre los que se encuentra el ayuntamiento como propietario de la parcela 1, observan que el tamaño promedio de las viviendas ordenadas en su día, no se es ajustado a las actuales circunstancias de mercado en relación con la unidad familiar, es por ello que se plantea incrementar el número de viviendas pasando de 70 a 87 lo que supone un incremento de 18 viviendas.

La propuesta de la modificación ha sido tratada en la junta de concertación en su sesión celebrada el 23 de febrero de 2012. En dicha sesión, se manifiesta la conformidad de los propietarios para con la propuesta de modificación del plan y se acuerda mantener las condiciones de equidistribución actualmente patrimonializadas, siendo las nuevas determinaciones que el presente documento propone favorables a los intereses del ayuntamiento.

## 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL

#### 2.1.1.- PERI vigente

#### Calificación Pormenorizada:

##### Total Ámbito 5.3.06:

Residencial colectiva en Parcela (RP) .....	3.696 m <sup>2</sup> s
Espacios Libres con Aprovechamiento bajo rasante (LK) .....	987 m <sup>2</sup> s
Espacios Libres peatonales (LL) .....	3.817 m <sup>2</sup> s
<u>Equipamiento Deportivo (ED).....</u>	<u>908 m<sup>2</sup>s</u>
Total Ámbito 5.3.06 .....	9.408 m <sup>2</sup> s

##### Ámbito de la Modificación:

Residencial colectiva en Parcela (RP) .....	1.696 m <sup>2</sup> s
<u>Espacios Libres con Aprovechamiento bajo rasante (LK) .....</u>	<u>633 m<sup>2</sup>s</u>
Total Ámbito Modificación .....	2.329 m <sup>2</sup> s

#### Asignación de aprovechamientos:

##### Total Ámbito 5.3.06:

Parcela	Sup parcela	Nº Max. Plantas b/r.	Ed.Resid s/r	Ed.Com s/r	Ed. Social s/r	Nºviv
1	826 m <sup>2</sup> s	PB+3 / PB+3+A	1.160 m <sup>2</sup> tc	140 m <sup>2</sup> tc	140 m <sup>2</sup> tc	11
2	678 m <sup>2</sup> s	PB+3+A	1.035 m <sup>2</sup> tc			10
3	825 m <sup>2</sup> s	PB+3+A	1.035 m <sup>2</sup> tc			10
4	512 m <sup>2</sup> s	PB+4	1.050 m <sup>2</sup> tc			10
5	578 m <sup>2</sup> s	PB+3+A	1.035 m <sup>2</sup> tc			10
6	638 m <sup>2</sup> s	PB+3+A	1.035 m <sup>2</sup> tc			10
7	626 m <sup>2</sup> s	PB+3+A	970 m <sup>2</sup> tc			9
<b>TOTAL</b>	<b>4.683 m<sup>2</sup>s</b>		<b>7.320 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>140 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>140 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>70</b>



Ámbito de la Modificación:

Parcela	Sup parcela	Nº Max. Plantas b/r.	Ed.Resid s/r	Ed.Com s/r	Ed. Social s/r	Nºviv
1	826 m <sup>2</sup> s	PB+3 / PB+3+A	1.160 m <sup>2</sup> tc	140 m <sup>2</sup> tc	140 m <sup>2</sup> tc	11
2	678 m <sup>2</sup> s	PB+3+A	1.035 m <sup>2</sup> tc			10
3	825 m <sup>2</sup> s	PB+3+A	1.035 m <sup>2</sup> tc			10
<b>TOTAL</b>	<b>2.329 m<sup>2</sup>s</b>		<b>3.230 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>140 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>140 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>31</b>

Condiciones de Uso y Dominio:

Total Ámbito 5.3.06:

Dominio Publico (LL + ED) .....	4.725 m <sup>2</sup> s
Dominio Privado (RP).....	3.545 m <sup>2</sup> s
<u>Dominio Privado con Servidumbre de uso Público (RP*+LK) .....</u>	<u>1.138 m<sup>2</sup>s</u>
Total .....	9.408 m <sup>2</sup> s

Ámbito de la Modificación:

Dominio Privado (RP).....	1545 m <sup>2</sup> s
Espacios Libres con Aprovechamiento bajo rasante (LK) .....	633 m <sup>2</sup> s
<u>Dominio Privado con Servidumbre de uso Público (RP*).....</u>	<u>151 m<sup>2</sup>s</u>
Total .....	2.329 m <sup>2</sup> s

**2.1.2.- Proyecto de Reparcelación**

### Cuadro de parcelas resultantes:

#### Total Ámbito 5.3.06:

A	908,00 m <sup>2</sup> s	Deportivo	---	---	---	---	---	---	---	---
B	3.465,50 m <sup>2</sup> s	Libres y Viario	---	---	---	---	---	---	---	---
C	4.683,00 m <sup>2</sup> s	Garaje	---	Libre	---	---	---	4.683,00	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>9.056,50 m<sup>2</sup>s</b>							<b>4.683,00</b>		<b>---</b>

Parcela	Sup parcela	Uso	m <sup>2</sup> tc vivienda	Tipología	m <sup>2</sup> tc comercial	m <sup>2</sup> tc social	nº viviendas	m <sup>2</sup> tc b/r	m <sup>2</sup> tc s/r	m <sup>2</sup> th computable
Dº E1	826 m <sup>2</sup> s	Residencial	1.160 m <sup>2</sup> tc	Libre	140 m <sup>2</sup> tc	140 m <sup>2</sup> tc	11	---	1.440 m <sup>2</sup> tc	1.215,81 m <sup>2</sup> th
Dº E2	678 m <sup>2</sup> s	Residencial	1.035 m <sup>2</sup> tc	Libre	---	---	10	---	1.035 m <sup>2</sup> tc	1.035,00 m <sup>2</sup> th
Dº E3	825 m <sup>2</sup> s	Residencial	1.035 m <sup>2</sup> tc	Libre	---	---	10	---	1.035 m <sup>2</sup> tc	1.035,00 m <sup>2</sup> th
Dº E4	512 m <sup>2</sup> s	Residencial	1.050 m <sup>2</sup> tc	Libre	---	---	10	---	1.050 m <sup>2</sup> tc	1.035,00 m <sup>2</sup> th
Dº E5	578 m <sup>2</sup> s	Residencial	1.035 m <sup>2</sup> tc	Libre	---	---	10	---	1.035 m <sup>2</sup> tc	1.035,00 m <sup>2</sup> th
Dº E6	638 m <sup>2</sup> s	Residencial	1.035 m <sup>2</sup> tc	Libre	---	---	10	---	1.035 m <sup>2</sup> tc	1.035,00 m <sup>2</sup> th
Dº E7	626 m <sup>2</sup> s	Residencial	970 m <sup>2</sup> tc	Libre	---	---	9	---	970 m <sup>2</sup> tc	970,00 m <sup>2</sup> th
<b>TOTAL</b>	<b>4.683 m<sup>2</sup>s</b>		<b>7.320 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>140 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>140 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>140 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>70</b>		<b>7.600 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>7.375,81 m<sup>2</sup>th</b>

#### Ámbito de la modificación:

Parcela	Sup parcela	Uso	m <sup>2</sup> tc vivienda	Tipología	m <sup>2</sup> tc comercial	m <sup>2</sup> tc social	nº viviendas	m <sup>2</sup> tc b/r	m <sup>2</sup> tc s/r	m <sup>2</sup> th computable
Dº E1	826 m <sup>2</sup> s	Residencial	1.160 m <sup>2</sup> tc	Libre	140 m <sup>2</sup> tc	140 m <sup>2</sup> tc	11	---	1.440 m <sup>2</sup> tc	1.215,81 m <sup>2</sup> th
Dº E2	678 m <sup>2</sup> s	Residencial	1.035 m <sup>2</sup> tc	Libre	---	---	10	---	1.035 m <sup>2</sup> tc	1.035,00 m <sup>2</sup> th
Dº E3	825 m <sup>2</sup> s	Residencial	1.035 m <sup>2</sup> tc	Libre	---	---	10	---	1.035 m <sup>2</sup> tc	1.035,00 m <sup>2</sup> th
<b>TOTAL</b>	<b>2.329 m<sup>2</sup>s</b>		<b>3.230 m<sup>2</sup>tc</b>		<b>140 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>140 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>31</b>		<b>3.230 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>3.285,81 m<sup>2</sup>th</b>

### **3.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PREVISTA**

La Modificación del Plan Especial, se pretende la construcción de viviendas de tamaño más reducido en las parcelas pendientes de edificar que se adapten mejor al mercado actual de la vivienda sin alterar el aprovechamiento edificatorio, produciéndose un incremento en el número de viviendas.

La conveniencia de la presente modificación que incrementar en 17 el número de viviendas de los derechos de edificación Dº.E 1, 2 y 3 del proyecto de Reparcelación, lo que implica afección a las parcelas nº 1, 2 y nº 3 del PERI, se encuentran en la necesidad de acomodar la superficie del programa residencial ofertado a las actuales necesidades.

En este sentido, el traslado de la superficie terciaria a residencial, cumpliendo con los estándares dotacionales, incrementa la superficie del equipamiento social de la planta baja del Dº E. 1 aumentando la superficie de cesión al ayuntamiento y facilitando una mayor capacidad de destino para dicho equipamiento.

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

Por tanto el traslado de edificabilidad terciaria a residencial, la edificabilidad física social y el número de viviendas previstas en determinadas parcelas del PERI, sufriendo un incremento de 17, puede ser formulado a través de la modificación del documento de planeamiento pormenorizado.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 17/94 que presidió la formulación del PERI, y que exige una reserva del 20% del número de viviendas vinculada a VPO habría que vincular correlativamente 4 (20% de 17) al citado régimen de VPO,

concretamente dos en el Dº E. 1, una en el Dº E. 2 y una en el Dº E.3 del proyecto de Reparcelación.

Siendo así, en virtud de la legislación aplicable en el momento de aprobación del Plan General vigente, éste justificó el cumplimiento del estándar mínimo exigido con el cómputo de las viviendas protegidas en ámbitos distintos a éste. Así el ámbito 5.3.06 Istillaga – Dunboa no tiene asignada vivienda de protección pública por el Plan General vigente.

En los mismos términos, se justifica que el incremento en el número de viviendas que en estos momentos se propone, y la obligatoriedad que conlleva para con la vivienda pública, se enmarca dentro de los criterios del vigente Plan General. Así, se mantiene la exención de construcción de vivienda de VPO en el ámbito Istillaga – Dunboa de este tipo de viviendas y se justifica el cumplimiento del estándar en el excedente ordenado por el propio planeamiento general. (489 viviendas de más).

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

En todo caso y con respecto a la justificación del mantenimiento de los objetivos de la calidad urbana hay que precisar que tanto el Plan General vigente de 1998 como el PERI de Istillaga - Dunboa se formularon de acuerdo con las exigencias de la Ley del Suelo 1975, Texto Refundido de 9-4-76 y su Reglamento de Planeamiento, que previene una dotación de espacios libres en base a un ratio de 3,2 habitantes por vivienda. Hoy día el ratio de ocupación por vivienda ha descendido a 2,4 habitantes/vivienda, por lo que el incremento de 17 viviendas (24% de 70), teniendo en cuenta la importante reducción en el número de ocupantes de

cada vivienda (un 25% de reducción) justifica el mantenimiento de la calidad urbana, pues no se produce incremento de población efectiva respecto a las previsiones que presidieron la disposición de los estándares de espacios libres (2,4 x 89 < 3,2 x 70).

#### **4.- CATEGORIZACIÓN, TIPO DE ACTUACIÓN; CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

A efectos de gestión se trata de una actuación aislada en suelo urbano consolidado, según el artículo 136.d de la Ley del Suelo y Urbanismo del Parlamento Vasco. No es necesario tramitar Modificación del PAU, ni Modificación del Proyecto de Urbanización, ya que estas obras no tienen ninguna variación. Se trata de un solar en ejecución, ya patrimonializado, por lo que únicamente habría que tramitar una Modificación del Proyecto de Reparcelación referida al ajuste de las parcelas para que en el registro consten las nuevas determinaciones que el presente documento aprueba; nº de viviendas de cada solar y nuevas edificabilidades para el Dº E 1.

Con respecto a la programación, se trata de un solar en ejecución, habiendo sido finalizado la construcción del bajo rasante. Únicamente será necesario solicitar licencia para la construcción de las plantas sobre rasante.

Teniendo en cuenta las modificaciones que con el presente documento se aprueban, será necesaria la tramitación de un anteproyecto previo a la concesión de licencia para los solares con edificación pendiente.

## 5.- DETERMINACIONES DEL PERI VIGENTE QUE SE MODIFICAN

El “número de viviendas” y la modificación de la edificabilidad física en el esquema de la Ley del Suelo Vasca, Ley 2/2006 de 30 de junio, forma parte de las determinaciones de “ordenación pormenorizada” sin que afecte a las determinaciones de ordenación de “carácter estructural” (art. 53 y 56 en relación con art. 58 de la Ley 2/2006).

En este sentido las modificaciones que se producen con respecto al documento previamente aprobado son las siguientes.

- Incremento del número máximo de viviendas permitido (+17 viviendas).
  - +7 viviendas en la parcela 1
  - +5 viviendas en la parcela 2
  - +5 viviendas en la parcela 3
- Traslado de la edificabilidad terciaria de 140 m<sup>2</sup>tc de la parcela 1 a edificabilidad residencial, manteniendo la edificabilidad urbanística total de la parcela en 1.300 m<sup>2</sup>tc.
- Incremento de la edificabilidad física de equipamiento sociocultural de la planta baja de la parcela 1.
  - +140 m<sup>2</sup>tc
- Modificación de los perfiles edificatorios 1, 2 y 3.
  - Incremento de la planta de ático al perfil 1 de la parcela 1
  - Incremento del bajo cubierta al perfil 2 y 3 de las parcelas 2 y 3.
- Modificación de la servidumbre de uso público en la planta baja de la parcela 1 (D<sup>o</sup>E 1)
  - Reducción de la servidumbre -34 m<sup>2</sup>s (de 151 m<sup>2</sup>s a 117 m<sup>2</sup>s)
- Modificación del estándar mínimo de aparcamiento por vivienda de 2 a 1,5.

Según lo descrito, las modificaciones que se plantean a las condiciones de las parcelas residenciales, afectan tanto a la configuración de la planta baja y así al espacio con servidumbre de uso público como al ratio de aparcamiento por vivienda construido en planta de sótano.

En este sentido cabe señalar que el plan especial establecía una dotación de 2 plazas por vivienda para un total de 70 viviendas. Actualmente el aparcamiento está construido con un total de 154 plazas por lo que con el incremento de vivien-

das que se propone, el estándar mínimo que la presente modificación establece es el del Plan General vigente y así 1,5 plazas por vivienda (nuevo artículo 13 de las ordenanzas), si bien para un máximo de 87 viviendas el estándar real está por encima del 1,7.

Estas modificaciones afectan al documento previamente aprobado en los siguientes puntos:

### **3.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

*Dotaciones mínimas:*

*Se deberá cumplir el estándar mínimo de 2 m<sup>2</sup>tc/vivienda tanto para equipamiento comercial y social.*

- *Equipamiento comercial*    2 m<sup>2</sup>tc/viv    140 m<sup>2</sup>tc
- *Equipamiento social*        2 m<sup>2</sup>tc/viv    140 m<sup>2</sup>tc

Según Decreto 105/2008 de 3 de junio, artículo 19, el estándar previsto para equipamientos privados podrá ser cumplido en base al destino de esta superficie a equipamientos públicos. Así, se califican como Equipamiento social:

- *Equipamiento social*        4 m<sup>2</sup>tc/viv    280 m<sup>2</sup>tc

### **3.3 CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

La presente Modificación del Plan Especial, altera las determinaciones de distribución de superficie ordenada de la siguiente forma:

Superficie Residencial.....	3.696 m <sup>2</sup> s
Zonas libres .....	4.804 m <sup>2</sup> s
Superficie edificable sobre rasante .....	<b>7.740 m<sup>2</sup>tc</b>
Superficie edificable bajo rasante.....	4.683 m <sup>2</sup> tc
Nº máximo de viviendas .....	<b>87 viv</b>
Equipamiento deportivo.....	908 m <sup>2</sup> s

### 3.3.2.- TABLA DE DOMINIO Y USOS DEL SUELO

CONCEPTO	Superficie m <sup>2</sup>	Dominio	
		Público	Privado
Sistema Espacios Libres Peatonales	3.817	3.817	
Equipamiento deportivo	908	908	
Parcelas Residenciales	4.683	(*) 1.104	3.579
<b>TOTAL</b>	<b>9.408</b>	<b>5.863</b>	<b>3.579</b>

(\*) Servidumbre de uso público en superficie.

### 3.3.3.- TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CONCEPTO	Superficie m <sup>2</sup>	%
R.P.- Residencial colectiva en parcela (*)	3.696	39,29
L.L.- Espacios Libres peatonales	3.817	40,57
E.D.- Equipamiento deportivo	908	9,65
L.K.- Espacios libres peatonales con aprovechamiento bajo – rasante (**)	987	10,49
<b>TOTAL</b>	<b>9.408</b>	<b>100,00</b>

(\*) **NOTA: 117 m<sup>2</sup> con servidumbre de uso público en planta baja**

(\*\*) **NOTA: 987 m<sup>2</sup> con servidumbre de uso público en superficie.**



### 3.3.4.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS

AMBITO 5.3.06 "ISTILLAGA-DUMBOA" CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS						
BLOQUE	PLANTAS	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO	SUPERFICIE REAL EDIFICABLE		NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS
				RESIDENCIAL	SOCIAL	
<b>1</b>	<small>PARCIAL</small> <b>PB+3+A</b>	826	444	<b>1.300</b>	<b>280</b>	<b>18</b>
	<small>PARCIAL</small> <b>PB+4</b>					
<b>2</b>	<b>PB+3+A+BC</b>	678	353	1.035		<b>15</b>
<b>3</b>	<b>PB+3+A+BC</b>	825	416	1.035		<b>15</b>
<b>4</b>	PB+4	512	422	1.050		10
<b>5</b>	PB+3+A	578	265	1.035		10
<b>6</b>	PB+3+A	638	265	1.035		10
<b>7</b>	PB+3+A	626	282	970		9
TOTAL		<b>4.683</b>	<b>2.447</b>	<b>7.460</b>	<b>280</b>	<b>87</b>

EDIFICIOS CONSTRUIDOS

**NOTA: LOS VALORES EN ROJO SON LOS UNICOS QUE SE MODIFICAN EN EL PRESENTE DOCUMENTO.**

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

Se acompaña nuevos planos corregidos P 2, P 3, P 8 Y P 10.

Igualmente se acompaña nuevo documento “B” en el que se han incluido las alteraciones de las Ordenanzas Regulatoras así como un nuevo artículo 30.2 referido a la seguridad de los soportales de las plantas bajas.

Irún, Marzo de 2012

**DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS QUE SE MODIFICAN**

## **ÍNDICE DEL DOCUMENTO B:**

### **ORDENANZAS REGULADORAS QUE SE MODIFICAN**

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

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

Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio

Artículo 14º.- Parcelación

Artículo 18º.- Perfiles y Alturas

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

Artículo 26º.- Servidumbre de uso Público y uso Privado

##### **Capítulo 2.3.- Condiciones de Uso**

Artículo 27º.- Régimen de Uso

##### **Capítulo 2.4.- Condiciones Higiénico Sanitarias y de Seguridad de las Edificaciones**

Artículo 30.2.- Condiciones de seguridad de los soportales

##### **Capítulo 2.5.- Condiciones Estéticas y de Ornato**

Artículo 31º.- Obligatoriedad de anteproyecto previo

## **TÍTULO SEGUNDO:**

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

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

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

###### **1.- Aprovechamiento sobre rasante**

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 7.460 m<sup>2</sup>tc.

En la parcela 1 (Dº E. 1) se ordena una edificabilidad física de equipamiento social de 280 m<sup>2</sup>tc.

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

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 4.683 m<sup>2</sup> por planta, con una posibilidad de construcción de dos plantas de sótano. Se deberá cumplir el estándar de 1,5 vehículos por vivienda, sin contar con las plazas de superficie.

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda.

##### **Artículo 14º.- Parcelación**

Se definen 7 parcelas residenciales y una de equipamiento deportivo, cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

Parcela 1.- Residencial. Viviendas libres y sociales.

Superficie de parcela .....	826 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo.....	826 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante.....	1.580 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida vivienda s/r.....	1.300 m <sup>2</sup>
Superficie construida equipamiento social s/r.....	280 m <sup>2</sup>

Parcela 2.- ..... Residencial. Viviendas libres.

Superficie de parcela .....	678 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo.....	678 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante.....	1.035 m <sup>2</sup>

Parcela 3.- ..... Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela .....	825 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo.....	825 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante.....	1.035 m <sup>2</sup>

Parcela 4.- ..... Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela .....	512 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo.....	512 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante.....	1.050 m <sup>2</sup>

Parcela 5.- ..... Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela .....	578 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo.....	578 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante.....	1.035 m <sup>2</sup>

Parcela 6.- ..... Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela .....	638 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo.....	638 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante.....	1.035 m <sup>2</sup>

Parcela 7.- .....	Residencial. Viviendas libres
Superficie de parcela .....	626 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo.....	626 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante.....	970 m <sup>2</sup>

Las parcelas anteriormente definidas no tienen la condición de parcelas edificables mínimas. Se podrán parcelar en otras de inferior superficie siempre que su frente mínimo sea de 14 metros.

### **Artículo 18º.- Perfiles y Alturas**

Se remite a lo grafiado en el nuevo plano P 10 Perfiles Normativos.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura media de 3,00 metros de suelo a suelo.

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

### **Artículo 26º.- Servidumbre de uso Público y uso Privado**

- 1.- Las parcelas residenciales 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 se establece servidumbre recíproca entre todas las parcelas para el acceso y salida a la planta de sótano. La extensión de dicha servidumbre se concretará en el Proyecto de Compensación.

- 2.- En los espacios privados sujetos a servidumbre de uso público (987 m<sup>2</sup> y 117 m<sup>2</sup>) en superficie, los costes de mantenimiento, servicio y conservación del alumbrado, así como el mantenimiento de limpieza ordinario y de la pavimentación, corresponderán al municipio. Por el contrario, los costes de mantenimiento y reparación de la parte “estructural” (forjado e impermeabilización) corresponderá a la propiedad privada.

## **CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO**

### **Artículo 27º.- Régimen de Uso**

#### **1.- Uso característico: **VIVIENDA****

- Las parcelas residenciales edificables se destinarán a este uso, por lo que la autorización de otros usos quedará limitada por su compatibilidad efectiva con el uso principal. Este uso se desarrollará en las plantas altas de la edificación y en la Planta Baja.

#### **2.- Usos Autorizados**

- El uso característico incluirá además otros usos auxiliares del mismo, como cuartos de instalaciones y maquinaria, trasteros, locales de uso común, terrazas privativas de las viviendas y otros.

Los elementos de las instalaciones de servicios que produzcan molestias a las viviendas deberán situarse en las plantas bajas o bajo rasante, salvo imposibilidad manifiesta.



- Residencia Comunitaria: En todas las plantas sobre rasante del edificio, ocupando uno o varios módulos de edificación con acceso independiente del de las viviendas u otros que ocupen el edificio.
- Hostelero: En las mismas condiciones que el uso de Residencia Comunitaria
- Comercial: En la planta baja de la edificación residencial y localizado exclusivamente en las zonas delimitadas gráficamente. Se podrá ocupar la planta primera de la edificación, pero siempre en comunicación directa con los locales de planta baja y configurando con los mismos una unidad funcional.  
Se admitirá también en planta primera con acceso común a las viviendas del edificio en los casos de implantación de servicios profesionales despachos estudios, etc... y otros usos similares, de carácter inocuo a los efectos del Reglamento M.I.N.P. (como peluquerías, salones de belleza, etc..), cuando la superficie útil sea inferior a 250 m<sup>2</sup>.
- Oficinas: Podrán implantarse en planta baja pero con acceso independiente desde la planta baja. En plantas altas se admiten consultas, despachos y pequeñas oficinas, siempre que se desarrollen como un uso complementario del principal de la vivienda.
- Garajes: Se autoriza exclusivamente en las plantas sótano.

3.- Equipamiento comunitario:

En las modalidades compatibles con el uso de vivienda podrá implantarse en las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.

4.- Uso industrial:

Se admite tan solo industria de 1<sup>a</sup> categoría.

## 5.- Usos prohibidos

En general, quedan prohibidos todos los usos no autorizados de forma expresa.

La edificabilidad física máxima permitida para los usos autorizados, nunca superará la edificabilidad física destinada al uso de vivienda como uso característico de cada parcela.

## **CAPÍTULO 2.4.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

### **Artículo 30º.2.- Condiciones de seguridad de los soportales**

Los pasos abiertos de las plantas bajas de los edificios deberán cumplir con factores de seguridad:

1. No se favorecerá la formación de recovecos
2. No se limitará el campo de visión de forma que en todo el paso podrán verse los puntos de salida y de llegada.
3. Deberá estar iluminado.

En el caso de que el límite del paso de la planta baja coincida con el cierre de portal o local, este cierre se ejecutará con un material que permita percibir desde el exterior tanto la iluminación interior como la actividad.

## **CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO**

### **Artículo 31º.- Obligatoriedad de anteproyecto previo**

La presente modificación obliga a la redacción de un nuevo anteproyecto conjunto de edificación para los bloques que tienen pendiente su edificación sobre rasante.

No se podrá solicitar la licencia de un bloque hasta que se haya aprobado el Anteproyecto del conjunto del Ámbito.

Irún, Marzo de 2012