



# P.E.O.U.

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO 7.2.05. ERMITA PGOU DE IRUN

IRUN JUNIO 2012

PROMOTOR: LURRA PROMOCION Y GESTION S. L.

# PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO 7.2.05. ERMITA PGOU DE IRUN.

## **ÍNDICE:**

DOCUMENTO A: **MEMORIA.**

DOCUMENTO B: **ORDENANZAS REGULADORAS.**

DOCUMENTO C: **ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE  
ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION.**

DOCUMENTO D: **DOCUMENTACION GRAFICA.**

# DOCUMENTO A: MEMORIA.

## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1. ANTECEDENTES.

El municipio de Irún cuenta como instrumento urbanístico de ordenación general con el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998. El ámbito que nos ocupa pertenece a la **Subunidad territorial 7.2** y se denomina **Ermita (7.2.05)**

En dicho ámbito, actualmente existen un conjunto de edificaciones, tres principales y otras accesorias, que se encuentran en avanzado estado de deterioro como puede apreciarse en la documentación grafica adjunta.

Los promotores han considerado las posibilidades del lugar, analizando la oferta inmobiliaria y consideran adecuado el desarrollo de un grupo de tipología unifamiliar, ya que escasea en la oferta del mercado inmobiliario de Irún. Por el contrario, el tipo de vivienda en bloque tiene actualmente un exceso de presencia, tanto en su entorno inmediato, como en el resto de la ciudad.

Por otra parte, la necesidad de garajes en la zona resulta manifiesta, ya que se encuentra situada en un entorno donde el nivel freático es alto, y pocas construcciones desarrolladas en épocas en que escaseaban medios, pudieron realizar garajes en planta de sótano.

La situación topográfica del terreno, presenta un desnivel significativo y dentro del perfil de su pendiente natural, posibilita la realización de un importante número de plazas de garaje.

Esta oportunidad ha movido a los promotores a presentar una propuesta distinta a la planteada en el planeamiento vigente.

Como primer trámite, los promotores del Área han realizado un planteamiento inicial de 16 viviendas unifamiliares desarrolladas en dos plantas y garaje. Se encuentran agrupadas en 8 y 8 viviendas. Además, se ha incluido en el perfil, una serie de plantas de garaje, que serán desarrolladas según demanda resultante.

Sobre esta propuesta se ha solicitado información al Ayuntamiento, de cuya iniciativa surge un segundo esquema más acorde con la idea de composición del Plan General vigente.

El equipo redactor plantea una segunda propuesta. En ella se agrupan dos hileras de edificación de 7 y 9 viviendas más estrechas y desarrolladas en tres plantas, donde puede apreciarse claramente, que la composición resulta más adecuada al entorno, según se plantea desde el plan general.

El desarrollo urbanístico de la nueva composición, crea la necesidad de redactar un documento apropiado, ya que se modifican algunas determinaciones del Plan General, aunque estas modificaciones sean de escasa relevancia.

En realidad las condiciones que se plantean en el proyecto son de un orden de desarrollo inferior a las del Plan General, ya que mientras en el PG se limita a 20 el número de viviendas, en nuestro proyecto se proponen 16. El perfil máximo propuesto en los parámetros de la forma de la edificación del PG es de PB+3 y el perfil de proyecto es de PB+2. La tipología residencial en bloque (RP), también resulta de un orden de desarrollo superior que el de las unifamiliares planteadas.

En las condiciones particulares de la ordenación, si bien no está tácitamente señalado, se sugiere que la alineación principal coincida con la de los edificios próximos de la calle Santa Elena y la alineación señalada en su esquema gráfico como (4), donde el límite coincide aproximadamente con el nº 1 de la citada calle. Aunque dicho número no se explique en mismo texto.

Esta alineación se mantiene en la nueva propuesta para la primera hilera de edificación. La segunda, que queda prácticamente oculta por el perfil del terreno, se libera.

En las condiciones de desarrollo de ejecución contempladas en las determinaciones particulares del ámbito, se propone el **ESTUDIO DE DETALLE** como planeamiento de desarrollo, pero, ya que se afectan algunas de las determinaciones del Plan General y tras consulta efectuada en el Departamento de Urbanismo, se nos informa que la figura urbanística adecuada para ello, es un **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**.

En este orden de cosas, con lo descrito, se analizan las condiciones urbanísticas de la parcela en su estado actual mientras que se estudia la edificación y las alineaciones que dan al frente, para una correcta imbricación de la nueva edificación con su entorno más inmediato. Así, se observa que la nueva edificación debe recoger la alineación de fachada de la edificación contigua, retranqueándose con respecto a la edificación actual y repitiendo así la estructura de bloques que se da al otro lado de la calle y llegando su Alineación máxima aproximadamente al nº 1 de la calle Ermita, en su sentido ortogonal, tal y como se plantea en la documentación gráfica que se acompaña.

Ésta condición, considerada necesaria para una correcta formalización de la calle en este extremo, supone a su vez incumplir los parámetros de calificación con respecto a los establecidos por el Plan General Vigente en la segunda hilera de viviendas.

Se mantienen el resto de determinaciones como el aprovechamiento edificatorio contemplado para el desarrollo del presente ámbito, que no debe superar los 1800 m<sup>2</sup>.

El número de viviendas adosadas que se plantea es de 16, por lo que el promedio de m<sup>2</sup> construido sobre rasante será de 112.5 m<sup>2</sup>.

Las plazas de garaje se plantearán en función de la demanda, pero siempre deberá cumplir el estándar mínimo planteado desde el PG, es decir de 1 plz. /viv. de superficie construida inferior a 110 m<sup>2</sup>(t), y de 1,5 plz./viv. que supere esta superficie construida, lo que sería nuestro caso, es decir 24 plazas de garaje en total.

## 1.2. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN.

El **aspecto deteriorado, ruinoso y chabolista** que presenta actualmente la situación de las edificaciones de la finca y la ausencia total de alineaciones de las edificaciones existentes, desentonan con el entorno cuidado y ordenado del resto de las edificaciones de la calle Ermita.

La existencia de chabolas en estado inadecuado, además del entorno descuidado, son factores que invitan a una reordenación y saneamiento de la zona.

La conveniencia de la modificación planteada desde el presente documento, queda incrementada por el sustancial **aumento en el número de plazas de aparcamiento**, tan necesarias en la zona, cuya carencia se manifiesta tanto en la citada calle como en las inmediaciones del barrio.

La sustitución de la vieja edificación, con la desaparición de las chabolas y edificios en ruina, mejorará sustancialmente el aspecto de todo el entorno.

La conveniencia de la actuación se manifiesta también con la mejora en la cadencia del perfil de los edificios de la nueva situación planteada, donde **se gradúa la altura de la edificación** desde los bloques hasta la fuente de Santa Elena, molino y el grupo de edificios que da frente a la ría.

Todo ello puede apreciarse en la documentación grafica que se acompaña.

## 1.3. JUSTIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA COMO FIGURA URBANISTICA.

La necesidad del presente Plan Especial de Ordenación Urbana está justificada en los siguientes preceptos de la nueva ley del suelo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En el **artículo 70** de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se dice que:

*“El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. **El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general**”.*

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, los Planes Especiales de Ordenación Urbana además de desarrollar la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada, podrán ser utilizados para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General.

El Plan Especial de Ordenación Urbana se ajusta en cuanto a sus determinaciones y documentación necesaria a lo que constituye su objeto específico, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 69 de la citada Ley.

Constituyen determinaciones de ordenación pormenorizada, entre otras, regulables por el presente Plan:

- La Categorización del Suelo.
- El establecimiento de las Edificabilidades Físicas.
- La precisión de todos los elementos de la construcción.
- La fijación de Alineaciones y Rasantes.
- Las edificaciones y construcciones que deban quedar en situación de fuera de ordenación
- La parcelación resultante de la ordenación.

En cuanto a su contenido se formaliza a través de los documentos exigidos en el Artículo

68 de la citada Ley, de 30 de junio:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos de Información y Ordenación Pormenorizada
- Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.

- Normas Urbanísticas.
- Estudio Económico Financiero.

El presente proyecto cumple con la Ley 20/1.997 de Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2.000 sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. Además se dará cumplimiento a la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante itinerarios peatonales de 2 m de ancho y pendientes del 6% o rampas de 2 m de ancho y pendiente inferior al 8%.

En consideración a todo ello resulta necesaria la tramitación del presente plan especial.

#### **1.4. EI OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**

El objeto del Plan Especial que nos ocupa, es la **reordenación** y **zonificación**, así como el establecimiento de **Alineaciones y Rasantes** y la propuesta de tipología de edificación que pasa de ser **RP (Residencial Colectiva en Parcela)** a **RD**, es decir, **Residencial Unifamiliar Adosada**.

Estos factores de la futura ordenación, son desarrollados en la documentación gráfica y demás documentos que integran el presente Plan.

#### **1.5. LA PROMOCIÓN.**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana es una promoción de carácter privado a cargo de la empresa **LURRA PROMOCION Y GESTION S. L.** de acuerdo con los propietarios de la citada finca.

Previa y simultáneamente al desarrollo del Plan, se han realizado las consultas pertinentes a la promoción y a los técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal, respetándose sus directrices.

## 1.6. AUTORES DEL PROYECTO.

Los autores del proyecto son **Carlos Martínez Ortega** y **Jesús Gracenea Echegoyen**, colegiados nº 933 y 969 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

## 1.7. ÁREA DE ORDENACIÓN.

El ámbito sobre el que se actúa comprende por una parte terrenos de las fincas que contienen los números 18, 20 y 22 de la calle Ermita, así como espacios libres y vía urbana circundante establecidas dentro de la unidad de ejecución "7.2.05 Ermita". Todo ello abarca una superficie total para el ámbito de 2.401,53 m<sup>2</sup>.

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.1. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

#### 2.1.1.\_ Situación.

El Área de ordenación se sitúa en el Barrio Meaka de Irún. C/ Ermita. Existen tres edificaciones principales que corresponden a los números 18, 20 y 22 de la citada calle y que presentan un estado ruinoso.

#### 2.1.2.\_ Topografía.

La parcela se va elevando gradualmente desde la C/ Ermita, presentando un desnivel, en el límite del ámbito, de hasta ocho metros con dicha calle (Cotas aproximadas entre +4 y +12) y coincide en altura con las parcelas próximas contiguas del ámbito. Esto permite la realización de plantas de sótano con destino a garajes, trasteros y otras instalaciones complementarias al uso de vivienda, sin que resulte computable el aprovechamiento sobre rasante.

#### 2.1.3.\_ Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la propiedad.

En la parcela actualmente existen tres edificaciones de tres plantas+BC. Además en uno de los edificios y adosado a él, existen dos chabolas destinadas a garajes.

La parcela, según reciente medición, tiene una superficie de **2.401.53 m<sup>2</sup>**

La estructura de propiedad es la siguiente:

Parcela	Propiedad	Superficie /m <sup>2</sup>
VIARIO URBANO LOCAL	AYUNTAMIENTO DE IRUN	148.81
ESPACIOSLIBRES PEATONALES	AYUNTAMIENTO DE IRUN	192.91
A- CALLE ERMITA Nº 18	-Titular (50%) Santalenburua, S.L. Calle Beraketa nº 17- Bajo. Irún 20.302.  -Titular (50%) Dña. Candelaria Arbelaiz Alza (heredero Jokin Jiménez Recarte). Calle Santiago nº 51-4º C. Irún 20.304.	1139.47
B- CALLE ERMITA Nº 20 Y Nº 22:	-Titular (100%) José Javier Iglesias Oses y Rosa María Garbizu Calatayud. Calle Meatzuri nº 1- 4º D. Irún 20.304.	920.34

La totalidad de las edificaciones contenidas en el Área de ordenación del presente Plan Especial, serán declaradas fuera de ordenación.

#### 2.1.4.\_ Infraestructuras existentes.

Las acometidas de las infraestructuras, tanto pluviales, fecales, agua potable, telefonía, electricidad, etc. Dentro del ámbito se encuentran obsoletas y deberán realizarse unas nuevas desde la C/ Ermita, donde las infraestructuras están renovadas.

## 2.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El ámbito según la división territorial planteada en el plan general de Irún Documento D, **AMBITOS DE GESTION Y PLANEAMIENTO**, se encuentra en la Unidad Territorial 7.2 en concreto el 7.205 Ermita

### 2.2.1.\_ Suelo urbano calificación pormenorizada RP por el Plan General.

El marco de planeamiento con que cuenta en la actualidad el Municipio de Irún es el **Plan General de Ordenación Urbana, Aprobado Definitivamente** en virtud de acuerdo adoptado por el consejo de Diputados de la Excma. Diputación de Guipúzcoa el día **23 de Junio de 1.998**.

El Plan General clasifica como urbanos los suelos contenidos en el Plan Especial y califica pormenorizadamente como **RP Residencial en Parcela** con arreglo a la siguiente ficha del **AMBITO: ERMITA (7.2.05)**.

### 2.2.\_Discordancias entre documentos.

Por el carácter esquemático de la división territorial de los ámbitos del plan general y su escala, la adecuación tanto a los límites más detallados a través de planos topográficos más específicos, ha permitido ajustar las medidas a la realidad física del territorio.

La superficie señalada para el ámbito es de **2.097 m<sup>2</sup>**, de los cuales 60 son de VL y 198 de LL, mientras que los límites señalados en dicho documento trasladados a un plano detallado y actualizado, su superficie es de **2.401.53 m<sup>2</sup>**, 192.91 son de de LL. y 151.05 de VL, espacio éste que se ha delimitado con el borde de la calzada, con el fin de integrar la acera y el aparcamiento en el futuro documento de URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA que lo ejecute.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido 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.

### 3. ORDENACIÓN.

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

El objetivo del Plan Especial es ordenar el ámbito para permitir la construcción de la parcela residencial resultante, los aparcamientos del subsuelo, los espacios libres peatonal y viario local, a la vez que se formalizan estos espacios definidos por su posterior cesión al Ayuntamiento. Cabe señalar que la modificación que se propone, mantiene la edificabilidad urbanística total del ámbito.

Con lo descrito, se analizan las condiciones urbanísticas de la parcela en su estado actual mientras que se estudia el entorno edificado y las alineaciones que dan frente a la calle Ermita para una correcta imbricación de la nueva edificación con su entorno más inmediato. Así, se observa que la nueva edificación debe recoger la alineación de fachada de la edificación contigua, retranqueándose con respecto a su estado actual y repitiendo así la estructura de bloques que se da al otro lado de la calle.

Las Calificaciones pormenorizadas de la nueva ordenación son:

**RD** Residencial Unifamiliar Adosada, **LL** espacios libres peatonales, **VL** viario local.

#### 3.2. ORDENACIÓN GENERAL.

La ordenación se plantea desde la necesidad de adaptar el nuevo conjunto al entorno y que tenga una clara relación volumétrica en el medio en el que se asienta. La solución responde a criterios de sencillez.

Se ha situado la edificación planteada, acompañando **la alineación** de la edificación con la parcela residencial vecina y con el grupo de edificios próximos, si bien, en la cara opuesta de la calle, el edificio **Ermita nº1** se propone una alineación aproximada a la cara perpendicular para delimitar la **primera fila de edificación**.

El edificio se adapta topográficamente a la situación actual, lo que permite un desarrollo en **sótano para garajes**. En parte, para posibilitar la situación de la edificación y su acceso peatonal a la viviendas de una manera racional, se plantea

como semisótano que se propone a modo de **zócalo**, tal y como está configurado actualmente, incluso con altura muy inferior al zócalo existente. Por ello, no se plantea más que **una sola entrada para garajes**. De esta forma, la edificación se resuelve en clara referencia topográfica a la vía de acceso lateral, evitando en lo posible la interferencia con el tráfico rodado por la calle Ermita, quedando accesible la planta de garajes, que se sitúan en los sótanos y semisótanos que tienen la misma consideración de estos.

### 3.3. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA Y PARÁMETROS DE USO.

#### 3.3.1.\_ Tabla de distribución de superficies.

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
ESPACIOS PUBLICOS	377.06 m <sup>2</sup>	15.70
PARCELAS EDIFICABLES	2024.47 m <sup>2</sup>	84.30
<b>TOTAL SUPERFICIE BRUTA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN</b>	<b>2401.53 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00</b>

#### 3.3.2.\_ Tabla de dominio y usos del suelo.

El siguiente cuadro compara las superficies de dominio y uso público (espacio libre destinado a cesión para jardín público) con relación a aquellas de dominio y uso privado (parcela edificable residencial).

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES		
DOMINIO Y USO PUBLICO	377.06 m <sup>2</sup>	15.70 %
DOMINIO Y USO PRIVADO	2024.47 m <sup>2</sup>	84.30 %
<b>TOTAL</b>	<b>2401.53 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

### 3.3.3.\_ Tabla de calificación pormenorizada.

Acometemos la "calificación pormenorizada" del ámbito ordenado, o sea, la división de éste en "Zonas de Uso Pormenorizado" a las que se asigna un régimen específico de uso y edificación que pormenore y concrete el régimen definido con carácter genérico por la calificación global.

Por la escasa entidad del ámbito, la zonificación queda reducida a las zonas anteriormente definidas y que son:

CONCEPTO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%
RD.- Residencial Unifamiliar Adosada.	2024.47	84.30
LL.- Espacios libres peatonales	183.88	7.66
VL.- Viario urbano Local	193.18	8.04
<b>TOTAL</b>	<b>2401.53</b>	<b>100,00</b>

### 3.3.4.\_ Resumen de aprovechamientos propuestos.

La edificabilidad urbanística sobre rasante que resulta para la parcela residencial ordenada por el Plan, es la asignada por el Plan General:

Superficie de parcela residencial = **1800 m<sup>2</sup>s**

El Plan General en vigor, responde a la legislación en materia de suelo anterior a la actual LVSU 2/2006 del 30 de junio, así la edificabilidad urbanística a la que se refiere dicho PG es a la edificabilidad sobre rasante. Por lo tanto el cuadro de edificabilidades definidos por la Ley cumpliendo las determinaciones del PG resulta el siguiente:

Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante (P.G.)	1800 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad física ordenada sobre rasante	1800 m <sup>2</sup> tc

Así, la única parcela residencial ordenada responde a las siguientes características:

SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICABLES. APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS						
PARCELA N°	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	PLANTAS MAX. PERFIL	EDIFICAB S/R (m <sup>2</sup> t)	EDIFICAB B/R (m <sup>2</sup> t)	SUPERFICIE OCUP.MAX. (%)	N° DE VIV.
P.1	2024.47	PB+2	1800	-	50	16

### 3.4. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

#### 3.4.1.\_ Urbanización General.

Aunque la finca se ubica en un entorno urbano ya consolidado, El ámbito que nos ocupa presenta una construcción ruinoso de tres edificios principales, con existencia de chabolas en estado inadecuado, además del entorno descuidado. Estos son factores que invitan a una reordenación y saneamiento de la zona.

El perfil que presenta la Calle Ermita es de un vial con un solo sentido de circulación en dirección a San Marcial, con aparcamiento al lado correspondiente de nuestro ámbito y acera a ambos lados, salvo en el tramo de los números 28 y 30 de la citada calle, donde se trunca la continuidad de la citada acera y la correspondiente circulación peatonal. En el proyecto, se trata de formalizar y dar continuidad al trazado del vial actualmente existente, creando una acera de 2 m. y otro tanto de apocamiento público, para paliar el espacio urbano más inmediato. De esta manera el nuevo itinerario exhibirá una dimensión más pública, perdiendo el carácter secundario que poseía hasta ahora. No obstante, quedará, pendiente la solución de continuidad de la acera en la parcelas contiguas 28 y 30.

El espacio libre peatonal incluye una escalera de acceso a los portales con los números anteriormente citados y además una pequeña franja que servirá de conexión y ajuste a la nueva edificación planteada.

Por otra parte, como el acceso a los garajes de la parcela residencial se ha procurado centralizar con una única entrada desde este vial, en clara referencia a

la topografía actual, las vías de acceso y evacuación peatonales deben adecuarse a esta vía peatonal, considerando además, que alguna de estas plazas puedan dar servicio a las edificaciones existentes.

La definición de la urbanización general, tanto en lo referente a infraestructuras de servicios como a acabados, quedará incluida en el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización (art.195 LVSU).

### **3.4.2.\_ Infraestructuras de servicios.**

Las infraestructuras existentes en los ámbitos contiguos abastecen a un entramado urbano ya consolidado, por lo que resultan adecuadas para alimentar a la edificación de la ordenación propuesta.

Las conexiones a las distintas redes de servicio quedan por ello claramente garantizadas, por lo que únicamente será preciso el derribo de los actuales edificios y definir las nuevas acometidas a los edificios residenciales que los sustituirán.

En el se seguirá la normativas tanto municipales, como las normas que se establecen para este tipo de obras en Aguas de Txingudi y demás compañías suministradoras.

## **3.5. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.**

### **3.5.1.\_ Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente.

Se cumplen las condiciones de Accesibilidad contenidas en El Código Técnico de la Edificación.

El presente proyecto cumple con la Ley 20/1.997 de Promoción de la **Accesibilidad** y el Decreto 68/2.000 sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. A tal

efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante itinerarios peatonales de 2 m de ancho y pendientes del 6% o rampas de 2 m de ancho y pendiente inferior al 8%.

### **3.5.2.\_ Categorización de suelo y Tipo de Actuación.**

Como quiera que la ordenación vigente atribuye a la parcela la misma edificabilidad ponderada existente hasta la fecha, el suelo debe adscribirse a la categoría de **suelo urbano consolidado** por la edificación, calificándose la actuación de **Directa** (Art. 136 de la Ley del Suelo).

### **3.5.3.\_ Edificios declarados fuera de Ordenación.**

Son declaradas **fuera de ordenación** las tres edificaciones existentes, así como las chabolas anexas.

## DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS.

### Artículo 0.1. **Ámbito de intervención.**

0.1.1.\_ El ámbito de intervención del presente Proyecto es el **ámbito (7.2.05) «Ermita»** delimitado en el Plan General de Irún.

### Artículo 0.2. **Entrada en vigor y condiciones de vigencia.**

0.2.1.\_ El presente Proyecto de P.E.O.U. entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

0.2.2.\_ La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

### Artículo 0.3. **Marco normativo del proyecto.**

0.3.1.\_ Constituye el marco normativo del presente proyecto el régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Irún.

### Artículo 0.4. **Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.**

0.4.1.\_ Documentos constitutivos del P.E.O.U.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

Documento «A». **Memoria.**

Documento «B». **Ordenanzas Reguladoras.**

Documento «C». Estudio de las directrices de organización  
y gestión de la ejecución.

Documento «D». **Planos** (Índice).

#### **0.4.2.\_** Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos «B. Ordenanzas Regulatoras», y los planos expresamente definidos como tales del apartado «3. Planos de Ordenación» del documento «E. Planos» los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

#### **0.4.3.\_** Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido 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.

## **TITULO PRIMERO**

### **REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL AMBITO 7.2.05 «ERMITA»**

#### **CAPITULO 1.1. -REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

**Artículo 1.1.1.** Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Ámbito 7.2.05 «Ermita»

1. El Ámbito 7.2.05 «Ermita» queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafriadas concretamente en el plano «P.2. Zonificación Pormenorizada. Ordenación Propuesta» del mismo.

2. En ese contexto, se diferencian en el Área los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

**RD.** Parcelas de uso residencial unifamiliar adosada.

**VL.** Viario urbano local.

**LL.** Espacios libres peatonales.

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas de aplicación general contenidas en el P.G., la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones, el cumplimiento de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y Normativa Concordante y de Desarrollo, así como las incluidas como complemento y particularización de aquellas, en los Títulos «Segundo» y «Tercero» del presente documento.

## **CAPITULO 1.2. -REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.I.**

### **Artículo 1.2.1. Régimen general.**

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente P.E.O.U. –asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.– se ajustará a las siguientes determinaciones:

Determinaciones establecidas a ese respecto, también vigentes el Plan General de Irún.

### **Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.**

### **Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.**

1. Condiciones aplicables al ámbito de intervención:

En relación con el aprovechamiento urbanístico asignado al Área, la Normativa Particular incluida en el P.G., lo establece en 1800 m<sup>2</sup> (t).

### **Artículo 1.2.3. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto.

### **Artículo 1.2.4. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.**

Las obras de urbanización previstas serán objeto de un único proyecto de obras complementarias de urbanización, proyecto técnico que se adjuntará como un anexo al que correspondiente a la edificación.

Pudiendo simultanearse los trabajos de urbanización y edificación, se recuerda que resultan de aplicación los artículos del Reglamento de Gestión Urbanística 41 y 42 en relación con el artículo 40, dónde se regulan los requisitos que se deberán cumplir al solicitar las licencias de edificación necesarias.

#### **Artículo 1.2.4. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.**

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

En este caso se trata de la regularización de la acera de la C/ Ermita y su correspondiente aparcamiento en línea adyacente.

#### **Artículo 1.2.5. Ejercicio de la facultad de edificar.**

1. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios, si bien con carácter previo será necesario proceder a los derribos necesarios.

a) Formulación de un proyecto básico conjunto para la totalidad de la actuación, si bien su ejecución podrá realizarse por fases.

b) Las edificaciones en subsuelo planteadas en este proyecto, podrán ajustarse a la demanda real que pueda haber, tras un sondeo de mercado previo.

La parcela deberá configurar su uso bajo rasante (sótano) con un carácter unitario, unificando los accesos, de manera que se minimice en lo posible la interferencia peatonal-rodado.

c) Concesión de licencias de obras de urbanización y edificación:

Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico, será objeto de una licencia de edificación única.

d) Formulación de los proyectos de ejecución. Podrán realizarse varios proyectos parciales de ejecución contemplando fases completas, como

puede ser sótanos para garajes, hilera trasera de viviendas adosadas y o la delantera a la calle Ermita.

#### **Artículo 1.2.6. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.**

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstas en el Ámbito 7.2.05 «Ermita» estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización.

#### **Artículo 1.2.7. Condiciones de segregación y parcela mínima.**

Se considera parcela mínima la parcela residencial RD, si bien, podrá subdividirse a efectos de licencia de 1.<sup>a</sup> utilización y podrán constituirse en subcomunidades, como pueden ser garajes y residencias u otra forma de agrupación coherente. Si se resuelve la parcelación de manera diferente a la propuesta será obligatoria la tramitación de un Estudio de Detalle.

### **TITULO SEGUNDO**

#### **ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO**

##### **CAPITULO 2.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RD)**

###### **Artículo 2.1.1. Régimen de edificación.**

###### **Artículo 2.1.1.1. Descripción del régimen de edificación.**

En general se remite a lo dispuesto en el artículo 4.6.1.1 del Plan General de Irún, pero dado que la tipología de edificación que se plantea en este proyecto no se corresponde con ninguno de los *doce grados de aplicación*, 4 metros de ancho, cuatro alturas, etc. Las ordenanzas de este proyecto se adecuan las características específicas del tipo a desarrollar. Se transcriben en cursiva los puntos de las Ordenanzas del plan General concordantes y, en letra normal, lo que se establece desde este proyecto. También se eliminan de este texto los puntos que no vienen al caso, lo que puede verse a continuación.

#### *Artículo 4.6.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación*

*Esta ordenanza recoge ordenaciones de parcelas con viviendas unifamiliares adosadas por sus medianeras laterales, o también por una sola de sus medianeras (pareadas en parcela).*

*Su ámbito de aplicación son algunas zonas con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras de reciente construcción.*

El aprovechamiento edificatorio se fija en 1800 m<sup>2</sup>s.

Se establece un porcentaje de ocupación máximo sobre rasante del 50 %, fijándose el polígono de movimiento en el plano P.2 (ZONIFICACION PORMENORIZADA) y definido geoméricamente P.4 (DEFINICION GEOMETRICA, ALINEACIONES Y RASANTES). Este polígono esta definido por dos tipos alineación: una máxima y otra obligatoria, señaladas en los planos anteriormente indicados.

*El Planeamiento Pormenorizado podrá establecer para todas o algunas de ellas, una ordenación volumétrica particularizada específica -unívoca o no-, si bien la solución establecida, deberá ajustarse a las condiciones y parámetros reguladores definidos con carácter general para la zona de uso global en la que se sitúan.*

#### *Artículo 4.6.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación*

##### *1.- Condiciones de parcelación.*

Se trata de una parcela única, con las condiciones de desarrollo expuestas en los artículos 1.2.5, 1.2.6 y 1.2.7 de estas ordenanzas.

##### *2.- Tipología edificatoria*

*- Edificación configurada por módulos de edificación de una sola vivienda, adosados lateralmente formando conjuntos de un máximo de diez (10) módulos.*

*Los módulos de vivienda citados dispondrán de acceso individualizado, y jardines o espacios no edificados sobre rasante, anejos y de uso privativo de cada uno de ellos, en ambas fachadas principales.*

- Se autoriza *-sin limitación en cuanto al número máximo de viviendas-* la agrupación en una sola parcela de varios conjuntos de edificación, los cuales podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, unitarias, y, de otros espacios y elementos de titularidad y uso, asimismo, comunes.

- La superficie de los jardines o espacios no edificados sobre rasante anejos a cada módulo de vivienda será en todo caso mayor de 30.00 m<sup>2</sup>.

- La ocupación máxima de parcela bajo rasante será la determinada en el plano P.3 (OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUBSUELO).

### 3.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio

El aprovechamiento de la parcela es el establecido por el Plan General de 1800 m<sup>2</sup>s.

### 4.- Alineaciones y retiros

- La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por el retiro exigidos con carácter general.

La alineación de edificación queda definida en P.4 (DEFINICION GEOMETRICA, ALINEACIONES Y RASANTES) y define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante. De ella podrán sobresalir elementos como accesos, circulación y conexiones a los elementos de urbanización, tanto horizontales como verticales, instalaciones, armarios y cuartos de instalaciones, bajantes, chimeneas, antepuertas etc. También podrán sobresalir de esta alineación, los balcones, miradores, aleros, vierteaguas, marquesinas, molduras, etc. Todos estos elementos deberán estar dentro de la parcela, que se establece como línea de retiro, salvo los elementos de conexión con accesos y urbanización.

### 5.- Perfil de edificación

Plantas: PB+2

*6.- Altura de edificación*

H: 12.50 m.

*7.- Vuelos y retranqueos*

Su disposición será libre, dentro de los límites de la propia parcela residencial, considerando el cómputo de aprovechamiento establecido en el Plan General.

*8.- Cubiertas*

- *La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general- pendiente de cubierta del 40 %, con las salvedades recogidas en los distintos grados de Ordenanza.*

- *En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado por el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical.*

Las cubiertas planas tanto de la edificación residencial, como los garajes y que tengan en su superficie el tratamiento de terrazas, no computaran como aprovechamiento edificatorio.

- *En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.*

*9.- Construcciones auxiliares:* No se permiten las construcciones auxiliares, salvo los elementos de urbanización, comunicación y accesos tanto horizontales como verticales, instalaciones, armarios y cuartos de instalaciones, bajantes, chimeneas, antepuertas, los balcones, miradores, aleros, vierteaguas, marquesinas, molduras, etc.

Todos estos elementos deberán estar dentro de la parcela, salvo los elementos de conexión con accesos y urbanización.

*10.- Espacios no edificados sobre rasante*

- *Será obligatoria en todo caso, la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero del presente documento.*

- *Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se*

excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

#### Artículo 4.6.2.- REGIMEN DE USO

##### Artículo 4.6.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- *Uso característico:* · *Vivienda.* (En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma).
- *Uso autorizado:* · *Residencia comunitaria.*
- *Industriales.* (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).
- *Terciarios.* (en sus modalidades de uso hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela). *Garaje.* (Exclusivamente en sus categorías 1ª y 2ª, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).
- *Equipamiento comunitario.* (Se exceptúan las modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales. Se implantarán, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela).
- *Usos prohibidos:* · *Industriales.* (En sus categorías no autorizadas).
- *Terciarios.* (En sus categorías y variantes no autorizadas).
- *Rurales.*
- *Equipamiento comunitario.* (En sus modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

##### Artículo 4.6.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

- *Vivienda (Incluye los usos asimilados correspondientes):*

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero la presente normativa.

En ningún caso se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas por el planeamiento pormenorizado.

- El número de viviendas máximo autorizado en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si el planeamiento pormenorizado garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- de los tipos reseñados a continuación, se determinará, a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela, en base a los siguientes tamaños promedio mínimos:

Parcelas RD: 110,00 m<sup>2</sup> (t)

Siempre que se respete el número máximo de viviendas resultante, y, las limitaciones respecto a las condiciones de habitabilidad establecidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, se autorizarán las construcciones de viviendas con un tamaño promedio menor.

A los efectos el cómputo del tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares- trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas -portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a viviendas, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, al alza, las que superen esa cantidad).

· Usos auxiliares del uso de vivienda:

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante.

Asimismo, si el planeamiento pormenorizado lo autoriza, podrán implantarse en construcciones auxiliares independientes.

- El uso de garaje se implantará con carácter general bajo rasante o en planta baja, en la construcción principal de la parcela, o, en construcciones auxiliares, si estas se autorizan.

La altura de las edificaciones auxiliares nunca superarán los 2,50 metros, medidos según el criterio ya establecido en el artículo 3.1.1. del Título Tercero de la presente normativa

Las plazas de garaje podrán quedar vinculadas registralmente a las viviendas, aunque una parte de ellas podrán destintarse a la venta independiente, así como los otros usos autorizados que ocupen la misma.

#### Artículo 4.6.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· Dominio privado con las servidumbres de uso público previstas en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presentes ordenanzas, así como en el planeamiento pormenorizado.

### **CAPITULO 2.2. – VIARIO URBANO LOCAL (VL).**

En este punto nos remitimos íntegramente al contenido de las Normas Urbanísticas. Ordenanzas Regulatoras, capítulos: 4.18.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE (VE), VIARIO URBANO LOCAL (VL).

CAPITULO 4.18.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE (VE), VIARIO URBANO LOCAL (VL).

En virtud de las facultades y competencias reconocidas al territorio histórico, cuando corresponda, será de aplicación el régimen jurídico privativo regulado por el Decreto Foral 1/2006, de 6 de Junio, Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y caminos de Gipuzkoa).

*Artículo 4.18.1.- REGIMEN DE EDIFICACION*

*Artículo 4.18.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación*

*Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser regladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las Vías Urbanas.*

*Artículo 4.18.2.- REGIMEN DE USO*

*Artículo 4.18.2.1.- Descripción del Régimen de Uso*

- Uso característico: · Circulación rodada.*
- Usos autorizados: · Aparcamiento*
  - Circulación peatonal*
  - Garaje. (De 3ª y 4ª categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento pormenorizado).*
  - Centros de infraestructuras de servicios (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).*
  - Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.*
    - Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.*

*Artículo 4.18.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD*

- Dominio público. (Ayuntamiento de Irún. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa)*

**CAPITULO 2.3. – ESPACIOS LIBRES (LL).**

También en este punto nos remitiremos íntegramente al contenido de las Normas Urbanísticas. Ordenanzas Regulatoras, Capítulo: 4.25.- ESPACIOS LIBRES (LP, LJ, LL, LK).

*.- CAPITULO 4.25.- ESPACIOS LIBRES (LP, LJ, LL, LK)*

**CAPITULO 4.18.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE (VE), VIARIO URBANO LOCAL (VL).**

*En virtud de las facultades y competencias reconocidas al territorio histórico, cuando corresponda, será de aplicación el régimen jurídico privativo regulado por el Decreto Foral 1/2006, de 6 de Junio, Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y caminos de Gipuzkoa*

#### *Artículo 4.18.1.- REGIMEN DE EDIFICACION*

##### *Artículo 4.18.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación*

*Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser regladas*

*de manera expresa por el planeamiento pormenorizado y, de la implantación sobre rasante,*

*de los elementos funcionales propios y al servicio de las Vías Urbanas.*

#### *Artículo 4.18.2.- REGIMEN DE USO*

##### *Artículo 4.18.2.1.- Descripción del Régimen de Uso*

*- Uso característico: · Circulación rodada.*

*- Usos autorizados: · Aparcamiento*

*· Circulación peatonal*

*· Garaje. (De 3ª y 4ª categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento pormenorizado).*

*· Centros de infraestructuras de servicios (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).*

*· Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.*

*- Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.*

#### *Artículo 4.18.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD*

*· Dominio público. (Ayuntamiento de Irún. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).*

## DOCUMENTO C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION.

### 1.- CLASIFICACION Y CALIFICACION URBANISTICA

El vigente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el ámbito que nos ocupa, la Subunidad territorial 7.2 denominada Ermita (7.2.05) como suelo urbano consolidado de uso residencial.

### 2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

- La o las parcelas residenciales privadas tendrán las siguientes características de Ordenación y edificabilidad:
  - o Superficie total de las parcelas privadas – 2.024, 47 m<sup>2</sup> (máximo)
  - o Superficie de ocupación en planta de la edificación – 50% (máximo)
  - o Superficie total construible en el conjunto de las plantas – 1.800 m<sup>2</sup> (máximo). (Edificabilidad Urbanística)
  - o Número de viviendas: 16 (máximo)
- La anterior edificabilidad urbanística o edificabilidad física-lucrativa de las edificaciones residenciales, se materializará en una única fase o etapa.

### 3.- PARCELA MINIMA

Se define la parcela mínima, la correspondiente a la parcela R.D. de la Ordenación, con una superficie de 2.024, 47m<sup>2</sup>, una ocupación en planta por la edificación del 50%, y una edificabilidad física o superficie construible total de 1.800,00m<sup>2</sup>(t).

### 4.- EDIFICABILIDADES FISICAS Y PONDERADAS. COEFICIENTES DE PONDERACION. EDIFICABILIDAD URBANISTICA MEDIA

Este Plan Especial de Ordenación Urbana, define un único uso, el residencial, en todas y cada una de las parcelas lucrativas, por lo que coincidirá con el uso característico, y por tanto el coeficiente de ponderación será la unidad.

De esta forma, la edificabilidad ponderada, coincidirá con la edificabilidad Urbanística, y entendiendo a ésta, como la edificabilidad física o superficie construible total del uso y actividad de carácter lucrativo, y su valor será de 1.800m<sup>2</sup> de techo de uso característico.

La edificabilidad urbanística media, es la relación resultante entre la edificabilidad ponderada del ámbito y la superficie total del mismo, excluyéndose la superficie correspondiente a un Sistema General si existiere.

Por tanto la Edificabilidad Urbanística media, será:

$$\frac{1.800\text{m}^2 \text{ (t)}}{2.401, 53\text{m}^2} = 0,7495\text{m}^2 \text{ (t)/m}^2$$

## 5.- SISTEMA DE CONCERTACION

El Ayuntamiento podrá elegir como sistema de actuación, el de Concertación, cuando por iniciativa propia o a instancia de más del 50% de la propiedad del suelo.

La actuación por el sistema de Concertación requiere en todo caso la firma de un Convenio, en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a. Constituirse en Junta de Concertación; salvo que la totalidad de la superficie afectada sea de un único propietario, en cuyo caso éste asumirá las obligaciones atribuidas a dicha Junta (según la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la C.A.P.V.) y firmará el correspondiente convenio.
- b. Formular a través de la citada Junta, el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c. Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley, el Planeamiento, o el propio Convenio.
- d. Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidos a la unidad por Ley, el Planeamiento o el propio Convenio.

Se propone que en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva de este Plan Especial, el promotor y propietario único del Sector -la empresa Lurra, Promoción y Gestión S.L.- presente en el Ayuntamiento, la propuesta del Convenio mencionado anteriormente. El incumplimiento de dicho plazo, supondrá el cambio del sistema de actuación privado al sistema de concurso para selección de Agente Urbanizador previsto por la Ley (2/2006 de Suelo y Urbanismo).

Los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio, mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

## 6.- PLAN DE ETAPAS

Se indican por último, los plazos que se han considerado más razonables para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización del Ambito.

Desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial, se propone un plazo de 1 año para la presentación del Documento de Reparcelación para la equidistribución de las cargas y beneficios de la actuación.

Igualmente, se propone que el plazo de presentación del Proyecto de Edificación de las parcelas lucrativas y del correspondiente Proyecto de obras complementarias de urbanización, sea de 1 año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Irún, Junio de 2012.

Arquitectos:



**Carlos Martínez Ortega.**



**Jesús Gracenea Echegoyen.**

Promotor

**LURRA PROMOCION Y GESTION S. L.**

## DOCUMENTO D: DOCUMENTACION GRAFICA.

### REPORTAJE FOTOGRAFICO.

### PLANOS INFORMATIVOS.

- I.1 SITUACIÓN URBANISTICA. PGOU DE IRUN.
- I.2 SITUACION. TOPOGRAFICO. DELIMITACION DEL AMBITO.
- I.3 PLANO PARCELARIO. ACTUAL ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

### PLANOS DE PROYECTO.

- P.1 ESQUEMA GENERAL DE ORDENACION.
- P.2 ZONIFICACION PORMENORIZADA. ORDENACION PROPUESTA.
- P.3 OCUPACION MAXIMA DEL SUBSUELO.
- P.4 DEFINICION GEOMETRICA. ALINEACIONES Y RASANTES
- P.5 PROPUESTA DE ORDENACION ILUSTRATIVA.
- P.6 REGIMEN DE USO Y DOMINIO DEL SUELO.
- P.7 SUPERPOSICION DE ESTADOS ACTUAL Y PROYECTADO.

### INFOGRAFIA.



Panorámica de la Calle Ermita, desde el Canal de Dunboa.



Vista en planta de la Calle Ermita.



Calle Ermita, desde la Fuente Santa Elena



Calle Ermita, 28/30 (al fondo), 20 y 18 (en primer plano)



Calle Ermita, 44 y 38 (al fondo), 34, 32 y 28/30(en primer plano)



Calle Ermita, 34 y 32 (detrás el 36)



Calle Ermita, 34, 32 y el bloque 30/28 (al fondo)



Calle Ermita, 44 (al fondo), 38 y el 34 (en primer plano)



Acceso a los números 24, 26, 28 y 30.



Vista de la parcela en estudio desde la Calle Uztapide



Tramo de la Calle Ermita frente a la parcela en estudio  
Detalle del zócalo actual

