



P.E.O.U.

TEXTO REFUNDIDO

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

IRUN MAYO 2013

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
ORGANIZACION Y GESTION DE LA
EJECUCION.**

DOCUMENTO D: **ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONOMICO FINANCIERA.**

DOCUMENTO E: **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)**.

El promotor del presente documento, la mercantil Lurra, Promoción y Gestión S.L., presentó ante el Ayuntamiento de Irún el Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) que ordenaba pormenorizadamente el presente ámbito. Por resolución nº 1.393 de Alcaldía de fecha 22 de Agosto de 2.012, se acordó otorgar la aprobación inicial al citado documento, ordenándose la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa a fin de someter al mismo a información pública por un período de veinte días para la presentación, en su caso, de las oportunas alegaciones. Dicho anuncio fue publicado en el B.O.G. nº 167 de 31 de Agosto de 2.012, así como en el Diario Vasco y notificado personalmente a los afectados.

El citado acuerdo incluía, a su vez, un anexo elaborado por los Servicios Técnicos Municipales, en los que se establecía una serie de condiciones que habrían de ser cumplidas para la elaboración y presentación del documento que habría de ser aprobado por parte del Ayuntamiento con carácter definitivo. Dichas condiciones son las que a continuación se señalan:

1.- Deberá acreditarse la conformidad de la propiedad a la propuesta planteada con la mayoría suficiente para emprender la gestión del ámbito.

2.- Deberá redefinirse la delimitación del ámbito para excluir la propiedad privada con destino a espacios libres (LL) que se corresponde con las escaleras comunitarias de acceso a las edificaciones de nº 24-26 y 28-30 de la c/Ermita.

3.- Se estudiará el remate de la esquina oeste del bloque propuesto junto a la calle Ermita al objeto de valorar las visuales existentes desde la calle Santa Elena.

4.- Deberá definirse el perfil normativo a mayor escala, regulando la altura de los diferentes elementos constructivos y de las edificaciones propuestas, los puntos de referencia para las referidas alturas y el cierre de la parcela a la calle de acuerdo con el definido por la parcela contigua.

5.- Se establecerá como determinación de ordenación pormenorizada la edificabilidad máxima bajo rasante.

6.- Se concretarán en el presente planeamiento todos aquellos aspectos de la ordenanza que tienen un carácter general o que se remiten a un nuevo planeamiento pormenorizado.

7.- El Plan Especial categorizará el suelo como Suelo Urbano no consolidado "por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previamente existente", definiendo una actuación de dotación. Y por tanto, además de la cesión del 15% del incremento de su edificabilidad ponderada respecto a la previamente materializada, precisará incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.

Una vez vencido el período de exposición pública, se presentaron dos alegaciones por parte de las comunidades de vecinos colindantes al presente ámbito, en las que, sucintamente, se solicitaba se les tuviera permanentemente informados del presente expediente por parte del Ayuntamiento de Irún, lo que obviamente, se está cumplimentando.

Consiguientemente, el presente documento, ratificándose en líneas generales con el presentado para su aprobación inicial, se adecuará a las condiciones establecidas por los Servicios Técnicos Municipales en el Informe elaborado en su día.

En dicho ámbito, actualmente existen un conjunto de edificaciones, tres principales y otras accesorias, que se encuentran, en alguno de los casos, 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**, cuya tramitación ha sido objeto de análisis, como hemos señalado con anterioridad.

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 la edificabilidad urbanística contemplada para el desarrollo del presente ámbito, que no debe superar los 1800 m².

El número de viviendas adosadas que se plantea es de 16, por lo que el promedio de m² construido sobre rasante será de 112.5 m².

Las plazas de garaje se plantearán en función de la demanda, pero siempre deberá cumplir tanto el estándar mínimo planteado desde el PG, es decir de 1 plz./viv. de superficie construida inferior a 110 m²(t), y de 1,5 plz./viv. que supere esta superficie construida, como el mínimo de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada (*Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos*). Lo que traducido al presente caso, obliga a la creación de un mínimo 25 plazas de garaje en total.

Finalmente, **se procede a una pequeña redelimitación del ámbito**, en cumplimiento, por un lado, de lo señalado en la Resolución municipal de la aprobación inicial en relación a la exclusión de las escaleras comunitarias de acceso a las edificaciones de nº 24-26 y 28-30 de la Calle Ermita; y por otro lado, para la incorporación al mismo de la totalidad de la rampa privada de acceso desde la calle Ermita, y de una pequeña franja de suelo al fondo del ámbito, ocupado por las antepuertas y edificación anexa de una las caserías a derribar.

1.2. CUMPLIMIENTO CONDICIONADO RESOLUCION APROBACION INICIAL

El presente documento se ajusta al condicionado de la aprobación inicial. Para ello:

1. Acredita la conformidad de la propiedad a la propuesta planteada con la mayoría suficiente para emprender la gestión del ámbito. Así consta en el escrito anexo que presta conformidad a la tramitación de este documento para aprobación definitiva (firma de los titulares privados representantes de un 73% de la propiedad).
2. Redelimita el ámbito de ordenación, excluyendo del ámbito el suelo propiedad de las Comunidades de los bloques de la c/Ermita 24, 26, 28 y 30.
3. Estudiará el remate de la esquina oeste del bloque propuesto junto a la calle Ermita al objeto de valorar las visuales existentes desde la c/Santa Elena.
4. Define el perfil normativo a mayor escala, regulando la altura de los diferentes elementos constructivos y de las edificaciones propuestas, los puntos de referencia para las referidas alturas y el cierre de la parcela a la calle de acuerdo con el definido por la parcela contigua.
5. Establece la edificabilidad máxima bajo rasante.
6. Concreta todos aquellos aspectos de la ordenanza que por no tener carácter general son competencia del presente planeamiento pormenorizado.
7. El Plan Especial adapta la terminología y el contenido del documento tal y como distingue la LVSU y el *Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos*. Así:
 - Categoriza el suelo como "urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada".
 - Define el tipo de actuación como "Dotación".
 - Señala que la propiedad sólo tiene derecho al 85% del Δ de la edificabilidad urbanística.
 - Justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos, en los términos que se explican en el apartado 3.5.3.

1.3. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN.

El **aspecto deteriorado 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.

En este orden de cosas, cabe señalar que la situación de las tres edificaciones principales existentes difiere en cuanto a su estado físico y legal, según consta en estos momentos en el propio Ayuntamiento.

Edificio Calle Ermita nº 18: Buen estado

Edificio Calle Ermita nº 20: Estado ruinoso

Edificio Calle Ermita nº 22: Buen estado

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 actuales, 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.

Y finalmente, a su vez, en la nueva delimitación del ámbito anteriormente mencionado.

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

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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 las citadas fincas.

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 y más concretamente, lo establecido en el Anexo contenido en la Resolución nº 1.393, de 22 de Agosto de 2.012, por el que se otorga la aprobación inicial al documento presentado.

1.7. 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, habiendo colaborado también en su redacción el Letrado **Aitor Gabilondo Ruiz**, colegiado nº 2.825 del Ilre. Colegio de Abogados de Gipuzkoa.

1.8. 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 definitiva para el ámbito de **2.291, 28 m²**.

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, en general, un estado obsoleto, hasta el punto de que la edificación correspondiente al nº 20, se encuentra en estado ruinoso, según consta en los archivos municipales.

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

Las parcelas, según reciente medición, tienen una superficie de **2.142.51 m²**

La estructura de propiedad es la siguiente:

Parcela	Propiedad	Superficie /m ²
VIARIO URBANO LOCAL	AYUNTAMIENTO DE IRUN	148.77
A- CALLE ERMITA N° 18	-Titular (50%) Santalenburua, S.L. Calle Beraketa n° 17- Bajo. Irún 20.302. -Titular (50%) Dña. Candelaria Arbelaiz Alza (heredero Jokin Jiménez Recarte). Calle Santiago n° 51-4° C. Irún 20.304.	1153.97
B- CALLE ERMITA N° 20 Y N° 22:	-Titular (100%) José Javier Iglesias Oses y Rosa María Garbizu Calatayud. Calle Meatzuri n° 1- 4° D. Irún 20.304.	988.54

La totalidad de las edificaciones contenidas en el Área de ordenación del presente Plan Especial, son 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 Excm. 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)**.

2.2.2_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. Por otra parte, se redefine la delimitación del ámbito para excluir la propiedad privada a los espacios libres (LL) que se corresponde con las escaleras comunitarias de acceso a las dedicaciones de nº 24-26 y 28-30 de la C/ Ermita y se incorpora la propiedad privada afectada por la presente ordenación (franja trasera y rampa de acceso).

La superficie señalada para el ámbito del PG es de **2.097 m²**, de los cuales 60 son de VL y 198 de LL, mientras que los límites señalados en dicho documento trasladados a un plano detallado a la nueva delimitación y actualizado, su superficie es de **2.291.28 m²**, de los que 148.77 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 y jardines públicos, 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. Aunque, a tenor de las nuevas leyes, se determina y cuantifica la edificabilidad bajo rasante.

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 y **LL** Espacios libres Peatonales.

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 las 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, cuyo alzado alcanza los 3.50 m. con respecto a la calle. 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.

Como resultado de la ordenación se formaliza con mayor sección la acera de la calle Ermita y, lindando con el suelo no urbanizable, se ubica una superficie de terreno de 58,29 m² destinada a espacios libres para uso público que deberán ser cedidos al Ayuntamiento de Irún.

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	264.64 m ²	11.55
PARCELA EDIFICABLE	2026.64 m ²	88.45
TOTAL SUPERFICIE BRUTA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN	2291.28 m²s	100,00

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 espacios libres peatonales) con relación a aquellas de dominio y uso privado (parcela edificable residencial).

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES		
DOMINIO Y USO PUBLICO	264.64 m ²	11.55
DOMINIO Y USO PRIVADO	2026.64 m ²	88.45
TOTAL	2291.28 m²s	100,00

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 ²	%
RD.- Residencial Unifamiliar Adosada.	2026.64	88.45
LL.1.- Espacios libres peatonales	206.35	9.00
LL.2.- Espacios libres peatonales	58.29	2.55
TOTAL	2291.28	100,00

3.3.4._ Resumen de edificabilidad propuesta.

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 m²(c)**

Edificabilidad bajo rasante = **6100 m²(c)**

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 ² c
Edificabilidad física ordenada sobre rasante	1800 m ² c

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

SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICABLES. APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS						
PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	PLANTAS MAX. PERFIL	EDIFICAB S/R (m ² t)	EDIFICAB B/R (m ² t)	SUPERFICIE OCUP.MAX. S/R (%)	Nº DE VIV.
P.1	2026.64	3PS+PB+2	1800	6100	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 deteriorada 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 aparcamiento 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 algunas 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.

Dado que la ordenación atribuye una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previamente existente, se **tipifica la actuación como de Dotación** y se categoriza el suelo como **Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente materializada.**

Esto supone que, además de la cesión del 15 % del incremento de su edificabilidad ponderada respecto a la previamente materializada, es preciso incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.

3.5.3._ Cumplimiento de estándares para zonas verdes, espacios libres, dotaciones locales, aparcamientos y vegetación. Actuación de Dotación.

a) Superficie privada con derecho a la edificabilidad y que se corresponde con la superficie de suelo de la actuación de dotación,..... **2.142,51 m²s**

b) Edificabilidad urbanística ordenada en la actuación:

- Edificabilidad sobre rasante:.....1.800 m² (t)

- Edificabilidad bajo rasante:..... 5.862 m² (t)*

** 238 m² (t) de Cesión Dotacion Pública no son edificabilidad urbanística*

c) Superficie de techo existente en la actuación....608 m² (t):

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 2 del Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, la edificabilidad previamente materializada se define así:

Edificabilidad previamente materializada: Se entenderá por tal la edificabilidad urbanística atribuida a las construcciones que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

- a.- Haber sido construida con arreglo a la pertinente licencia para ser de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación no hallándose, además, incurso en estado ruinoso.*
- b.- Edificación respecto de la que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.*

En el caso que nos ocupa, la edificabilidad previamente materializada y no incurso en estado ruinoso se corresponde con las caserías de la calle Ermita nº 18 y nº 22, puesto que el edificio del nº 20 se encuentra en estado ruinoso. Dichas edificaciones pueden tipificarse, en atención al origen que propició su construcción como unifamiliares.

Por tanto, la edificabilidad preexistente y materializada previamente es como sigue:

- Edificabilidad preexistente Calle Ermita nº 18:..... 440 m² (t)
- Calle Ermita nº 22:168 m² (t)
- TOTAL:.....608 m² (t)

d) Incremento edificabilidad 1.192 m² (t)

A partir de los mencionados datos y con el fin de obtener el incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, que nos permita calcular los estándares dotacionales correspondientes, y de forma previa al cálculo, procede apostillar que aún siendo 2 los productos inmobiliarios que resultan de la presente ordenación (vivienda unifamiliar adosada y garajes) no procede determinar el valor de repercusión de la edificabilidad del bajo rasante, ya que esta edificabilidad subterránea, con destino garajes (en parte vinculada a las viviendas unifamiliares) no incrementa el valor del suelo. Al respecto, recordemos que:

- El aprovechamiento bajo rasante no consume edificabilidad conforme a los criterios del vigente Plan General.
- La crisis financiera ha repercutido en los precios de venta de los productos inmobiliarios en el término municipal de Irun y, en lo que a las plazas de

aparcamiento se refiere, el mercado sugiere no se produce plusvalía alguna ya que los precios de venta pueden considerarse que son los propios del coste de la construcción.

Por tanto, dado que la edificabilidad atribuida sobre rasante se tipifica como residencial unifamiliar, el incremento de edificabilidad sobre la edificabilidad preexistente es la diferencia entre ambos parámetros:

$$\Delta \text{ edificabilidad} = 1.800 \text{ m}^2(\text{t}) - 608 \text{ m}^2(\text{t}) = \mathbf{1.192 \text{ m}^2(\text{t})}$$

e) Dotaciones locales:

Zonas verdes y espacios libres

La superficie de suelo con destino de zonas verdes y espacios libres a la que esta obligada la Actuación de Dotación es:

$$\begin{aligned} 2.142,51 \text{ m}^2\text{s} & \dots\dots\dots 1.800 \text{ m}^2(\text{t}) \\ x \text{ m}^2\text{s} & \dots\dots\dots 1.192 \text{ m}^2(\text{t}) \\ x = (2.142,51 \times 1.192) / 1.800 & = 1.418,82 \text{ m}^2\text{s} \end{aligned}$$

Zonas Verdes 15 % de 1.418,82 m²s = 212,82 m²s

La citada superficie queda ubicada, por un lado, en parte de la Parcela LL1 (57,58 m² del total de 206, 35 m² correspondientes a la misma); y, por otro lado, en los 58,29 m² correspondientes a la Parcela LL 2. En total, la superficie correspondiente a espacios libres ubicados en la propia actuación es de **115,87 m²** quedando por concretar la ubicación de los 96,95 m² restantes.

De acuerdo con el art. 7, en relación al art. 5, ambos del Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, se procederá a la compensación económica al Ayuntamiento de Irún de la superficie de **96,95 m²** anteriormente citada.

Otras dotaciones públicas:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 6, 1, b), 2) del Decreto 123/2.012, se cederán 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística (su incremento), totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia

construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. Para el caso que nos ocupa:

Otras Dotaciones $(1.192,00 / 25) \times 5$: **238,40 m² (t)**

Dicha cesión se concretará en 6 plazas de garaje de las previstas en la actuación.

Aparcamiento de vehículos:

0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada. En nuestro caso:

$(1.800 / 25) \times 0,35$: **25,2 plazas.**

Dicho estándar queda sobradamente cumplimentado al preverse 150 plazas de aparcamiento aproximadamente.

Vegetación:

Nueva plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción. Se cumplimentará en el suelo verde a ceder.

16 viviendas $1.800 \text{ m}^2 \text{ (t)}/100 =$ **18 árboles**

Su cumplimentación se resolverá en coordinación con los Servicios de Jardinería del Ayuntamiento, concretándose al momento oportuno la especie, porte y lugar de plantación.

3.5.4._ Cesión del 15% de la edificabilidad al municipio

En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, además de lo establecido en el apartado anterior, la administración pública percibirá del propietario, libres de cargas, el 15 % del incremento que, sobre la preexistente, resulte tras ponderar la edificabilidad atribuida a la parcela.

Dicha cesión se monetizará conforme a lo dispuesto en el art. 27, 5 de la LVSU, según nueva redacción dada por Ley 11/2.008, de 28 de noviembre, por la que se

modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

En todo caso, no procede a este documento urbanístico anticipar la cifra estimada para tal cuantía.

3.5.5._ 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, con la redelimitación efectuada conforme a los criterios establecidos en Informe de los Servicios Técnicos Municipales en la fase de aprobación inicial del presente documento.

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». **Estudio de viabilidad económico financiera.**

Documento «E». **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, graficadas 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.

LL. Espacios libres peatonales

2. 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.O.U.

Artículo 1.2.1. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente P.E.O.U. –asignación de la edificabilidad urbanística, 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 la edificabilidad urbanística asignada al Área, la Normativa Particular incluida en el P.G., lo establece en 1.800 m² (t). Tal edificabilidad es la atribuida al sobre rasante.

Asimismo, el presente Plan Especial concreta la edificabilidad máxima bajo rasante:

Edificabilidad Física máxima.....	6.100,00 m ² tc
Edificabilidad Urbanística.....	5.861,60 m ² tc
Edificabilidad Cesión Dotacion Pública....	238,40 m ² tc

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.

En ninguna de las edificaciones residenciales hay residentes habituales, por tanto no existen titulares de derechos de realojo.

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 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 1.2.5. Régimen jurídico de los terrenos y bienes 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.

Por una parte, los terrenos a ceder se refieren a la regularización de la acera de la C/ Ermita que incluirá un pequeño aparcamiento en línea adyacente, así como el espacio trasero destinado a espacios libres.

Por otra parte, los bienes a ceder son los referidos a una superficie de techo en el bajorrasante de 238,40 m² (t) cuya ubicación quedará concretada al momento oportuno de tramitación del expediente reparcelatorio (correspondiente Convenio de Concertación, si así fuera necesario, o en el propio documento de reparcelación).

Al mismo tiempo y del mismo modo, allí quedará concretada la cuantía de la compensación económica por valor de 96,95 m²s, superficie de zonas verdes y espacios libres que no es posible ubicar dentro de la presente actuación de dotación.

Artículo 1.2.6. 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 1.2.7. 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 1.2.8. Condiciones de segregación y parcela mínima.

Se considera parcela mínima la parcela residencial RD, si bien, podrá subdividirse en el documento equidistribuidor y/o a efectos de licencia de primera utilización, pudiendo constituirse 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.

Esta ordenanza recoge ordenaciones de parcelas con viviendas unifamiliares adosadas por sus medianeras laterales.

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.

Artículo 2.1.1.2.- 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 m².
- La ocupación máxima de parcela bajo rasante será la determinada en el plano P.3 (OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUBSUELO).
- En el plano P.9 se representa el remate de la esquina oeste del bloque que formalizará fachada hacia la calle Ermita. En todo caso, será el Proyecto de Edificación el que concrete materiales, ritmo de huecos y encuentros de la citada esquina, al objeto de valorar las visuales existentes desde la c/Santa Elena.

3.- Condiciones de edificabilidad urbanística

La edificabilidad urbanística de la parcela es el establecido por el Plan General de 1800 m²s.

La edificabilidad urbanística ahora ordenada es:

Sobre rasante 1.800 m²(t)

Bajo rasante5.861,60 m²(t) (6.100 m²(t) edificabilidad física).

4.- Alineaciones y retiros

- Quedan graficadas en el plano P.2 la Alineaciones máximas y Obligatorias de la edificación, así como su definición geométrica. 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

Bajo rasante : 3 plantas sótano

Sobre rasante: 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 %.

- 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, fijándose como límite las normativas que les fueran de aplicación.

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, elementos de ventilación, antepuertas, los balcones, miradores, aleros, vierteaguas, marquesinas, molduras, etc.

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

10.- Espacios no edificados sobre rasante

Separaciones y cierres de fincas.

- La separaciones de fincas, se construirán con muro de fábrica, (de piedra de mampostería, hormigón o de otros materiales revocados) o con verja sobre muro - altura mínima 0.50 m.- y podrán tener una altura máxima de 2.00 m. Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.

- El cierre que limita la finca con la vía pública, calle Ermita, constituye un zócalo que forma parte de la edificación. Deberá tener una terminación acorde con esta condición, por lo que no se admitirán terminaciones de mala calidad, debiendo diseñarse una solución adecuada a sus dos funciones: cierre y edificación.

Su altura máxima será de 2.00, pudiendo completarse con un cierre vegetal apoyada sobre una malla o verja liviana, que cumpla el código técnico de la edificación CTE-SUA 1.

- Se prohíben de manera expresa las soluciones de bloque de hormigón visto. Estas últimas incluso en separaciones de fincas particulares.

- 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 2.1.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 2.1.2.1.- 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).

— Usos autorizados:

- Garaje exclusivamente en plantas bajo rasante.

- Residencia comunitaria.
 - Comerciales
 - Terciarios (en sus modalidades de uso comercial -1ª y 2ª categoría- y usos hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela).
 - 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 todas sus categorías).
 - 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 2.1.2.2.- 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.
- 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.
- El número de viviendas máximo autorizado será de 16.

Parcelas RD: 112,00 m² (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.

- El uso de garaje se implantará con carácter general bajo rasante. Las plazas de garaje quedarán parte vinculadas registralmente a las viviendas, otra parte vinculada a la cesión para cumplimiento de dotaciones locales, pudiendo destinarse la parte restante a la venta independiente, así como a cualquier otro uso autorizado cuya implantación sea posible.

Artículo 2.1.3.- REGIMEN DE DOMINIO

Dominio privado gravado con una servidumbre de paso, conforme a los términos previstas en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las ordenanzas del PG vigente.

Artículo 2.1.4.- SERVIDUMBRES

El documento equidistribuidor establecerá la correspondientes servidumbre de paso sobre la presente parcela, que permita el acceso peatonal a los espacios públicos ubicados en la trasera de las edificaciones residenciales previstas, así como a las parcelas de terreno ubicadas en suelo no urbanizable colindantes.

CAPITULO 2.2. – ESPACIOS LIBRES PEATONALES (LL).

Artículo 2.2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 2.2.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, con excepción de las construcciones auxiliares de mantenimiento de jardinería, tales como guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares.

Artículo 2.2.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 2.2.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: Espacios libres peatonales
- Usos autorizados: Aparcamiento, en situación de preferencia para la circulación peatonal.
- Usos prohibidos: Todos los demás usos.

Artículo 2.3.3.- 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente existente, de uso residencial, preveyéndose, por tanto, una actuación de dotación.

2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD:

La parcela residencial privada tendrá las siguientes características de ordenación y edificabilidad:

- . Superficie total de la parcela privada: 2.026, 64 m² (máximo)
- . Superficie de ocupación en planta sobre rasante de la edificación: 50% (máximo)
- . Superficie total construible en el conjunto de las plantas sobre rasante: 1.800, 00 m² (máximo) (Edificabilidad urbanística)
- . Número de viviendas: 16 (máximo)
- . Superficie total construible bajo rasante: 6.100, 00 m² (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 según los parámetros anteriormente citados.

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

Este Plan Especial de Ordenación Urbana define como un único uso el residencial en la única parcela lucrativa existente, junto con los usos auxiliares al mismo (Aparcamiento de vehículos).

Al respecto, y en relación con los coeficientes de ponderación, señalar tal y como se explica en la Memoria (epígrafe 3.5.2) que, aún siendo 2 los productos inmobiliarios que resultan de la presente ordenación (vivienda unifamiliar adosada y garajes), no procede determinar el valor de repercusión de la edificabilidad del bajo rasante, ya que esta edificabilidad subterránea, con destino garajes (la restante tras vincular parte a los usos auxiliares de las 16 viviendas unifamiliares y parte a la cesión para dotaciones) no incrementa el valor del suelo.

En todo caso, resumida tal y como sigue:

EDIFICABILIDAD PONDERADA					
Uso	Ed. Física	Ed. Urbanística	Coef.	Ed. Ponderada	Porcentaje
VL	1.800 m ² (t)	1.800 m ² (t)	1	1.800,00 m ² (t) p	100 %
Garaje VL	6.100 m ² (t)	5.861,60 m ² (t)	0,00	-----	----- %
TOTAL	7.900 m² (t)	7.661,60 m² (t)		1.800,00 m² (t) p	100 %

La edificabilidad urbanística media es la relación resultante entre la edificabilidad ponderada del área de Dotación y la superficie total de la misma, excluyéndose la superficie correspondiente a un sistema General si existiere.

Por tanto, la edificabilidad Urbanística media será:

$$1.800 \text{ m}^2 \text{ (t) p} / 2.142,51 \text{ m}^2\text{s} : 0,8401 \text{ m}^2 \text{ (t) p/m}^2\text{s}$$

5.- SISTEMA DE CONCERTACION:

El sistema de actuación previsto es el sistema de concertación. 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 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. En caso de propietario único, dicho documento será suscrito solamente por el citado propietario y presentado al Ayuntamiento para su tramitación.
- 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. Compensar económicamente el déficit de 96,95 m²s de superficie de suelo no cedida en concepto de estándares de dotaciones.
- e. Ceder el 15 %, libre de cargas, del incremento de edificabilidad que, sobre la preexistente, resulte tras ponderar la edificabilidad atribuida a la parcela.

Dicha cesión se monetizará conforme a lo dispuesto en el art. 27, 5 de la LVSU, según nueva redacción dada por Ley 11/2.008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- 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 del Ambito, Lurra, Promoción y Gestión S.L., presente en el Ayuntamiento la propuesta de Convenio mencionado anteriormente. El incumplimiento de dicho plazo, podrá suponer, a elección del Ayuntamiento, el cambio en el sistema de actuación.

Los compromisos asumidos por el propietario 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 ámbito

Desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial, se propone un plazo de un 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 la parcela lucrativa y del correspondiente Proyecto de Obras complementarias de urbanización, sea de un año desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.

1.- OBJETO:

El objeto del presente estudio de viabilidad económico financiera trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se desarrolla el asentamiento residencial de la actuación, a fin de establecer la viabilidad de la promoción y la ejecución de sus previsiones.

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera en el contexto del Plan Especial en el que se inserta ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través, por un lado, del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización; y por otro, del proyecto de ejecución de las edificaciones previstas.

El presente Proyecto, en su carácter de planeamiento de desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución del planeamiento.

3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

Los costes de las obras complementarias de urbanización, que se presentará como documento Anexo al Proyecto de Ejecución de las edificaciones previstas, han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles

oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Por otro, la evaluación económica del desarrollo edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el Plan Especial.

4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

4.1.- Obras complementarias de urbanización.

Se ha estimado un coste de ejecución de 20.000 €.

4.2.- Otras cargas de urbanización.

En el desarrollo y ejecución del Ambito han de tener la consideración de cargas de urbanización imputables, entre otros, los conceptos referidos a los diferentes proyectos y estudios técnicos a realizar, tales como los honorarios profesionales correspondientes a: Derribos, Levantamiento topográfico, Estudio geotécnico, Redacción del Plan Especial, Proyecto de Reparcelación, Registro de la Propiedad, Notaría, etc.

A tal fin, se calcula una cantidad alzada de 70.000,00 €.

4.3.- Total importe de las cargas de urbanización.

En consecuencia de los dos anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de 90.000 €.

5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.

La ordenación urbanística propuesta conlleva la ejecución de una serie de desarrollos, tanto edificatorios como de urbanización complementaria,

estrechamente interrelacionados. De ahí que, a los efectos de evaluar su viabilidad económica resulte necesaria la evaluación de esa índole de la edificabilidad prevista, teniendo en cuenta los distintos usos proyectados, así como la identificación de los costes de edificación y urbanización que dichos desarrollos requieren.

En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de cifras estimativas, pendientes de una mayor y progresiva concreción a través de los proyectos urbanísticos necesarios para su futura materialización.

A partir de los mencionados datos se procede a realizar una valoración del suelo (Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el R.D. 1.492/2.011, de 24 de Octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo).

Superficie: 2.291, 28 m²

Edificabilidad sobre rasante: 1.800, 00 m² (t)

Viviendas: 16 VL. Adosadas

Edificabilidad bajo rasante: 5.861, 60 m² (t).

Se han estimado unos costes de ejecución de 1.250 € m² (t) para las edificaciones residenciales (Incluidos los tributos municipales y otros gastos de la promoción, con una previsión en las ventas de 2.900 € m² (t), acorde con la situación inmobiliaria actual en el municipio de Irún, visto lo cual, se puede considerar que la operación, desde el punto de vista económico, resulta viable.

Monetarización del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada:

En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, además de lo establecido en el apartado anterior, la administración pública percibirá del propietario, libres de cargas, el 15 % del incremento de dicha edificabilidad ponderada.

Al respecto, observar que la parcela que nos ocupa:

- Tiene un Δ edificabilidad uso residencial sobre rasante de 1.192 m²tc, uso que se considera uso característico y edificabilidad que se considera asimilada a la del Δ edificabilidad ponderada de la actuación.
- Y ello en base a que la edificabilidad bajo rasante, con destino a usos auxiliares y garajes no supone un Δ en el valor de la parcela.

No obstante lo anterior, como en la gestión del *Plan Especial* se ha hecho necesario “avanzar” el “límite mínimo” sobre el que presumiblemente rondaría la estimación económica. Esta se ha realizado en base a que:

Para ponderar el aprovechamiento lucrativo se homogeneizan las variables de la superficie y uso del aprovechamiento edificatorio.

Conforme al *Plan Especial*:

RD. Residencial adosada en parcela. (2.026,64 m²s):16 viviendas

Superficie máxima atribuida sobre rasante (viviendas): 1.800 m²tc

Superficie máxima atribuida bajo rasante (garajes, auxiliares y accesos): 5.861, 60 m²tc

El valor del m² de techo homogeneizado se obtiene de la fórmula:

$$VRs = [Vv / 1,40] - [Vc]$$

VRs = Valor del suelo €/ m²th

V_v = Valor de venta

V_c = Valor construcción = C_c + ((1 + T_m + Oge) % de Δ de C_c)

Como aproximación, se considera algo más que el precio de venta de metro cuadrado de vivienda manejado en las *Estadísticas del Mº de Fomento para el 3º trimestre de 2.012*, por ser un producto de vivienda unifamiliar.

V_M = Valor de mercado2.900,00 €/m²tc

C_c = Coste de construcción.....1.000,00 €/m²tc

T_m = Tributos municipales..... 7,00 %

Oge = Otros gastos edificación (honorarios, notaría, registro, impuestos, seguros,...)... 17,00 %

$$V_c = 1.000 + ((1 + 7 + 17) \% \text{ de } 1.000) = 1.000 + 250 = 1.250 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$V_R \text{ residencial} = [2.900 / 1,40] - [1.250] = 820 \text{ €/m}^2\text{th}$$

Como sólo hay un producto inmobiliario, toda la edificabilidad vale lo mismo y se corresponde la ponderada con la física sobre rasante ordenada:

$$\Delta \text{ edificabilidad ponderada sobre preexistente} = 1.192 \text{ m}^2\text{th}$$

$$15\% \text{ de } 1.192 \text{ m}^2\text{th} \times 820 \text{ €/m}^2\text{th} = 146.616 \text{ €}$$

Irún, Mayo de 2013.

Arquitectos:



Carlos Martínez Ortega.



Jesús Gracenea Echegoyen.

Promotor

LURRA PROMOCION Y GESTION S. L.

DOCUMENTO E. **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.
- P.8 PERFILES NORMATIVOS.
- P.9 IMAGEN ILUSTARIVA. REMATE ESQUINA OESTE.



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