



MODIFICACIÓN PUNTUAL (2ª MODIFICACIÓN) DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DEL ÁMBITO “7.2.02 ALZUKAITZ” DE IRUN

MEMORIA

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

Con fecha 24-2-2010 (BOG 25-3-2010) se aprobó definitivamente la 1ª Modificación del PERI del ámbito “7.2.02 ALZUKAITZ” de IRUN.

Dicho documento tenía el limitado alcance de incrementar el número de viviendas en las parcelas B, D y E, con un incremento de 21 viviendas, manteniendo la edificabilidad ordenada en el primitivo PERI, aprobado definitivamente el 30-3-2005 (BOG 26-4-2005).

En desarrollo de la citada Modificación del PERI se aprobó la correspondiente Modificación del Proyecto de Compensación con fecha 30-6-2010, que tuvo su acceso al Registro de la Propiedad.

En virtud de la 1ª Modificación del PERI las parcelas D y E pasaron a tener un programa residencial de 23 y 24 viviendas, respectivamente.

La situación económica obliga a hacer la construcción por fases, anticipándose la de la parcela D, optándose por motivos técnicos en incrementar una vivienda en la parcela D, que pasa a tener 24 viviendas en lugar de 23. Correlativamente se elimina 1 vivienda en la parcela E, que pasa de 24 a tener 23. La edificabilidad de cada parcela permanece invariable, limitándose la modificación a alterar el número de viviendas en las parcelas D y E, trasvasando una vivienda de la E a la D.



Estas dos parcelas D y E pertenecen a UTE URANZU que es quien formula el presente expediente.

2.- DETERMINACIONES DEL PERI VIGENTE QUE SE MODIFICAN

La modificación se limita a alterar el número de viviendas en las parcelas D y E, actualmente 23 y 24 respectivamente, quedando en 24 y 23, es decir, pasando 1 unidad de la E a la D.

Las parcelas D y E se destinan a vivienda libre y tienen una edificabilidad sobre rasante de 2.403 m²/t, cada una de ellas, dato que permanece invariable.

Desde el punto de vista de los cambios se modifica el cuadro “Resumen de características por parcela”, epígrafe 3.3.4 en lo referente al número de viviendas de las parcelas D y E, que pasa de 23 y 24 a 24 y 23, respectivamente, permaneciendo inalteradas el resto de determinaciones.

Los cambios no afectan a la equidistribución pues ambas parcelas D y E pertenecen al mismo propietario UTE URANZU.



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS (VIGENTE – EPÍGRAFE 3.3.4)

Parcela	Plantas (*)	Nº máximo de viviendas	Superficie parcela m ²	Superficie ocupada m ²	Superficie Real Edificable			Total Edif. urbanística (sin equipamiento) sobre rasante
					Residencial m ² /t	Comercial	Equipamiento	
					Cultural	Social		
A	PB+4+A	16	379	360	1.829,18	300		2.129,18
B-1	PB+4+2A (Torreón)	32	921,10	627,08	2.980,75	220		3.200,75
B-2	PB+4+BC (centro) PB+4+A (esquina)	46 (4VPO)	1.116,18	810,70	4.649,62			4.649,62
B-3	PB+4+BC	20	492,75	355,66	1.712,89			1.712,89
B-4	PB+4+BC	20	965,01	353,97	1.683,79			1.683,79
B-5	PB+4+BC	24	1.356,62	447,28	2.213,82			2.213,82
B-6	PB+4+BC	20	515,72	355,63	1.714,84			1.714,84
B-7	PB+4+2A (Torreón)	36	999,62	728,68	3.345,11	480		3.825,11
C (VPO)	PB+3+A+BC (centro) PB+4+A (esquina) PB+4+2A(Torreón)	70 (VPO)	1.900	1.461	6.970		700	6.970
D	PB+3+A+BC	23	559	442	2.403			2.403
E	PB+3+A+BC	24	721	450	2.403			2.403
F	PB+3+A PB+3+BC	40	1.604	720	3.384			3.384
G	PB+1	----	1.637	1.039	----			1.692
TOTAL		371	13.167	8.151	35.290	1.000	700	36.290

Nota: Las superficie de sótano podrán ser iguales a las de las parcelas, pudiéndose construir dos sótanos. (*).- Ver artículo 17 de las Ordenanzas



3.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La previsión de la ejecución por fases de las parcelas D y E, anticipando la D, obliga por motivos técnicos, a trasvasar una vivienda de la parcela E a la D, que como consecuencia de ello pasa a tener 24 viviendas en lugar de 23 y correlativamente la parcela E pasa a tener 23 en lugar de 24.

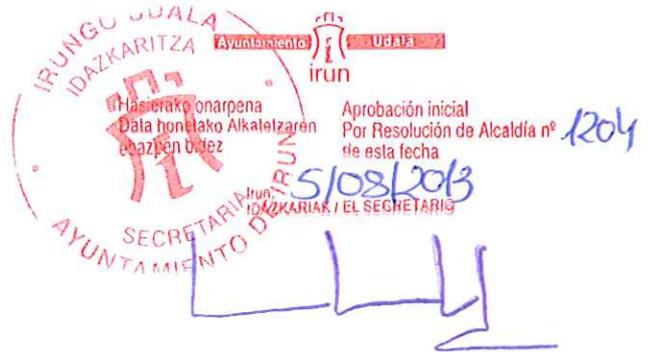


4.- NUEVO CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS (MODIFICADO)

Parcela	Plantas (*)	Nº máximo de viviendas	Superficie parcela m ²	Superficie ocupada	Superficie Real Edificable			Total Edif. urbanística (sin equipamiento) sobre rasante
					Residencial m ² /t	Comercial	Equipamiento Cultural	
A	PB+4+A	16	379	360	1.829,18	300		2.129,18
B-1	PB+4+2A (Torreón)	32	921,10	627,08	2.980,75	220		3.200,75
B-2	PB+4+BC (centro) PB+4+A (esquina)	46 (4VPO)	1.116,18	810,70	4.649,62			4.649,62
B-3	PB+4+BC	20	492,75	355,66	1.712,89			1.712,89
B-4	PB+4+BC	20	965,01	353,97	1.683,79			1.683,79
B-5	PB+4+BC	24	1.356,62	447,28	2.213,82			2.213,82
B-6	PB+4+BC	20	515,72	355,63	1.714,84			1.714,84
B-7	PB+4+2A (Torreón)	36	999,62	728,68	3.345,11	480		3.825,11
C (VPO)	PB+3+A+BC (centro) PB+4+A (esquina) PB+4+2A(Torreón)	70 (VPO)	1.900	1.461	6.970		700	6.970
D	PB+3+A+BC	24	559	442	2.403			2.403
E	PB+3+A+BC	23	721	450	2.403			2.403
F	PB+3+A PB+3+BC	40	1.604	720	3.384			3.384
G	PB+I	----	1.637	1.039	----			1.692
TOTAL		371	13.167	8.151	35.290	1.000	700	36.290

Nota: Las superficie de sótano podrán ser iguales a las de las parcelas, pudiéndose construir dos sótanos.

(*).- Ver artículo 17 de las Ordenanzas



5.- TRAMITACIÓN

El presente expediente que se limita a modificar determinaciones de ordenación pormenorizada (número de viviendas, trasladando una unidad de la parcela E a la parcela D) debe ser objeto de aprobación inicial por el Ayuntamiento, sometiéndolo al trámite preceptivo de información pública de forma previa a su aprobación definitiva.

Tras la aprobación de la Modificación se formulará en su caso la modificación del Proyecto de Compensación para el adecuado reflejo en el Registro de la Propiedad del reajuste en el número de viviendas.

En Donostia-San Sebastián, febrero de 2013

El Redactor

Fdo.: José Mª Abad

El Promotor

UTE URANZU

Fdo.:.....
AGUSTÍN APAOLAZA