



ALZADO LONGITUDINAL POR CALLE PEATONAL



MODIFICACION PUNTUAL DE PERI

ALMIRANTE ARIZMENDI AMBITO 5.2.06 IRUN

| | |
|--------------------|--|
| SITUACION | AMBITO ALMIRANTE ARIZMENDI 5.2.06 IRUN |
| PROMOTOR | PROPIETARIOS AFECTADOS |
| ARQUITECTOS | JAVIER GUEZURAGA MANTEROLA JESUS GRACENEA ECHEGOYEN CARLOS MARTINEZ ORTEGA |
| LETRADO | EDORTA ALONSO DIEZ |

JUNIO 2.014

Nº. PROY. 1-RR

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN

1

INDICE DOCUMENTOS

- **DOCUMENTO A. MEMORIA.**

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO DEL PROYECTO.JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION
- 1.3. AREA DE ORDENACIÓN
- 1.4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.5. DOCUMENTACION DEL PERI AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2. INFORMACION URBANISTICA

- 2.1. SITUACION
- 2.2. TOPOGRAFÍA
- 2.3. EDIFICACIONES Y USOS ACTUALES
- 2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 2.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 2.5.1. Área consolidada
 - 2.5.2. Área de nuevo desarrollo
- 2.6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

3. ORDENACION

- 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA
 - 3.1.1. Objetivos de la Ordenación
 - 3.1.2. Criterios de la Ordenación
- 3.2. ORDENACION GENERAL
- 3.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA RELATIVA A LA NUEVA ORDENACION
 - 3.3.1. DEFINICION DE LOS PERFILES EXISTENTES EN EL ENTORNO
 - 3.3.2. VIARIO CIRCUNDANTE
 - 3.3.3. NUEVO VIARIO
 - 3.3.4. USO NUEVO DEL VIAL
 - 3.3.5. REPLANTEO DEL NUEVO VIAL
 - 3.3.6. DISEÑO, ENCAJE Y REPLANTEO DEFINITIVO DEL NUEVO VIAL PROLONGACION C/ ALMIR. ARIZMENDI
 - 3.3.7. PENDIENTES DEL NUEVO VIAL
 - 3.3.8. COTAS DE ACCESO A EDIFICIOS DESDE EL NUEVO VIAL
- 3.4. PROPUESTA URBANISTICA
 - 3.4.1. SUPERFICIES MÁXIMAS A CONSTRUIR
 - 3.4.2. ORDENACION ARQUITECTONICA
 - 3.4.2.1. CASAS CONSOLIDADAS
 - 3.4.2.2. CASAS NUEVAS EN ALMIRANTE ARIZMENDI AA-15, 17, 19, 21 y 23 y en MARITXU ANATOL MA-5A y MA-5B.
 - 3.4.2.3. ZÓCALOS
- 3.5. CARACTERISTICAS DEL PLAN ESPECIAL Y PARAMETROS DE USO
 - 3.5.1. Distribución de superficies
 - 3.5.2. Superficies aportadas. Superficies actualmente construidas. Cuantificación del nuevo aprovechamiento lucrativo disponible por finca.
 - 3.5.3. Parámetros de uso.
 - 3.5.3.1. Viviendas y perfiles
 - 3.5.3.2. Perfil y alineación de los edificios en TJ-5-A y TJ-5-B

- 3.5.4. Tabla de ocupación en superficie
- 3.5.5. Tabla de dominio y usos del suelo
- 3.5.6. Resumen aprovechamientos
- 3.5.7. Coeficientes de homogeneización
- 3.5.8. Conclusiones

3.6. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- 3.6.1. Urbanización General
 - 3.6.1.1. Tratamiento superficial de la jardinería
 - 3.6.1.2. Muro-zócalo de cerramiento a Almirante Arizmendi
- 3.6.2. Infraestructuras de servicios

3.7. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION

- 3.7.1. ADECUACION DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE
- 3.7.2. AMBITO DE ACTUACION
- 3.7.3. SISTEMA DE ACTUACION
- 3.7.4. CESIONES
- 3.7.5. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES. Decreto 123/2012.
- 3.7.6. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- 3.7.7. FASES Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
- 3.7.8. EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN
- 3.7.9. DEMOLICIONES
- 3.7.10. EQUIDISTRIBUCIÓN

- **DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS**

TITULO PRELIMINAR. GENERALIDADES

- Artículo 1. ÁMBITO
- Artículo 2. ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA
- Artículo 3. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN
- Artículo 4. CARÁCTER NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS

TITULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Artículo 5. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- Artículo 6. CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACION DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

- Artículo 7. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

TITULO TERCERO: ORDENANZAS DE EDIFICACION

- Artículo 8. EDIFICIOS CONSOLIDADOS Y PARCELAS EDIFICABLES NUEVAS. APROVECHAMIENTOS.
 - 8.1. EDIFICIOS CONSOLIDADOS.
 - 8.1.1. Parcela G-6 Consolidada
 - 8.1.2. Parcela G-8 consolidada
 - 8.1.3. Parcela G-10 consolidada
 - 8.1.4. Parcela G-12 consolidada
 - 8.2. PARCELAS DE NUEVA ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN
 - 8.2.1. Parcela AA-15 (modificada)
 - 8.2.2. Parcela AA-17 (modificada)
 - 8.2.3. Parcela AA-19 (modificada)
 - 8.2.4. Parcela AA-21 (modificada)
 - 8.2.5. Parcela AA-23 (nueva)
 - 8.2.6. Parcela MA-5A (modificada)
 - 8.2.7. Parcela MA-5B (modificada)
- Artículo 9. NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS
- Artículo 10. ALINEACIONES Y RASANTES
- Artículo 11. NIVELES DEL SOLAR Y RASANTES
- Artículo 12. PERFILES EXTERIORES HASTA EL ALERO
- Artículo 13. CUBIERTA
- Artículo 14. FONDO Y FRENTE DE EDIFICACION
- Artículo 15. ALTURA LIBRE
- Artículo 16. ESPACIO BAJO CUBIERTA
- Artículo 17. GARAJES
- Artículo 18. VUELOS
- Artículo 19. CRITERIOS DE MEDICION
- Artículo 20. CIERRES DE VUELOS
- Artículo 21. SUPERFICIE EDIFICADA
- Artículo 22. USOS
- Artículo 23. AGRUPACION DE SERVICIOS Y PORTALES
- Artículo 24. MATERIALES DE EDIFICACION
- Artículo 25. CONCESION LICENCIAS MUNICIPALES

Artículo 26. URBANIZACIÓN

Artículo 27. SERVIDUMBRES CONDUCCIÓN DE FECALES Y PLUVIALES

Artículo 28. MEDIANERIAS

Artículo 29. ASCENSOR

Artículo 30. APLICACIÓN DE ESTAS ORDENANZAS

- **DOCUMENTO C. PLAN DE ETAPAS**

1. PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS Y DEBERES BASICOS

1.1. PLAZOS PARA LA FORMULACION DE LOS PROYECTOS.

1.1.1. Proyecto de Urbanización.

1.1.2. Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, Constitución de la Junta de Concertación, Proyecto de Reparcelación.

1.2. PLAZOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS

1.3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION

1.4. PLAZOS DE EDIFICACION

2. DISPOSICIONES ADICIONALES

- **DOCUMENTO D. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO**

- **DOCUMENTO E. PLANOS**

1. DE INFORMACIÓN

2. DE ORDENACIÓN

3. DE URBANIZACIÓN

4. DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

DOCUMENTO A MEMORIA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN

1

DOCUMENTO A. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

En desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente en junio de 1.998, fue redactado, tramitado y aprobado definitivamente, concretamente, en sesión plenaria del Ayuntamiento de Irún celebrada el 29 de noviembre de 2006 el denominado **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN.**

El ámbito objeto del PERI aprobado está situado en el centro de Irún, en el barrio de Mendibil, en las inmediaciones del Centro Comercial Mendibil y del Palacio de Justicia.

Tiene una extensión superficial de 9.765,80 m² y linda: al Norte, con las escaleras públicas de acceso al alto de Mendibil y con Telletxea Jenerala kalea; al Sur, con el número 4 de Gudarien kalea, con el número 13 de Argentinarr Errepublikakalea, con la plaza peatonal existente entre los números 11 – 13 de Argentinarr Errepublikakalea, el Centro Comercial Mendibil, el Mercado Municipal y el Palacio de Justicia, y en parte también con pertenecidos del Hotel Alcázar; al Este, con pertenecidos de los números 1 y 3 de Telletxea Jenerala kalea y número 13 de la Avda. Iparralde, y con traseras del Hotel Alcázar y del Palacio de Justicia; y al Oeste, con Gudarien kalea.

Este Plan Especial se planteó como respuesta al vacío urbano existente en el entorno de la zona residencial de Mendibil, completando la red viaria existente junto a la Avda. de Iparralde mediante la prolongación de la calle Almirante Arizmendi y la ordenación de varias parcelas de carácter residencial; consolidándose las edificaciones existentes en el ámbito y ordenándose nuevas parcelas residenciales de baja densidad. El viario ordenado se ajusta en dimensiones y desarrollo a las necesidades, entendiéndose el mismo como de coexistencia, esto es, peatonal con acceso rodado restringido.

En dicho documento se establece una única Unidad de Ejecución para el desarrollo urbanístico de dicho ámbito. Dicha Unidad de Ejecución queda denominada como “Unidad de Ejecución U.E.1 del Ambito 5.2.06 Almirante Arizmendi de Irún”.

Posteriormente, por Resolución nº 768, dictada con fecha 8 de marzo de 2007 por la Alcaldía- Presidencia del Ayuntamiento de Irún, se aprobó inicialmente el **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi** y con fecha 29 de noviembre de 2006 con carácter definitivo. En dicho programa se establece que “*para el desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución delimitada en relación al ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI de Irún se actuará en régimen de ejecución privada mediante el sistema de concertación*”.

Que mediante Resolución de Alcaldía nº 3184 de fecha 30 de octubre de 2007 se acordó exponer al público el **CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN POR EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN DEL AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRÚN**. El texto íntegro del Convenio fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 224 de fecha 16 de noviembre de 2007, no habiéndose presentado alegaciones en relación al mismo.

Con fecha 27 de diciembre de 2007, por Resolución nº 3849 del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Irún se acordó aprobar el Convenio citado, que fue firmado por el Ayuntamiento de Irún y todos los propietarios afectados el 31 de enero de 2008.

Con fecha 29 de febrero de 2008 los propietarios que representaban el cien por cien de la superficie de la Unidad de Ejecución otorgaron ante el Notario de Irún Don JOSE ANTONIO HEBRERO HERNANDEZ, y bajo el número 259 de su protocolo, la **ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRÚN**, como agrupación de interés urbanístico, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar.

Así, cumplidos los trámites reglamentarios, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 163.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la Junta de Concertación Almirante Arizmendi de Irún procedió a formular la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución, procedió a formular el **PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1 DEL AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRÚN**, el cual resultó aprobado inicialmente por la Junta de Concertación con fecha 3 de Julio de 2.008.

Que en cumplimiento de lo establecido por dicha Ley, se sometió el citado Proyecto de Reparcelación a información pública. Que en el trámite de información pública se presentaron 7 escritos de alegaciones, todas ellas por miembros de la propia Junta. Ante esta situación, el Ayuntamiento de Irún solicitó a la Junta de Concertación su posicionamiento sobre dichas alegaciones.

Han pasados varios años desde aquella solicitud por parte del Ayuntamiento sin lograr un mínimo consenso entre los propietarios o, al menos, una mayoría suficientemente amplia y contrastada, necesaria en este caso ante una estructura parcelaria muy dispersa, agravado con la complicada situación del mercado inmobiliario y los importantísimos costes de urbanización del ámbito.

Finalmente, en junio de 2013, fue presentada para su tramitación reglamentaria un documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Con motivo del informe municipal para la tramitación de dicha Modificación, surgieron una serie de conversaciones entre la propiedad y los servicios técnicos municipales que han originado ciertas modificaciones en el documento presentado en junio de 2013. En atención a ello, el documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL ahora presentado (MAYO 2014) sustituye al documento de modificación presentado en junio de 2013, manteniéndose todas y cada una de las determinaciones que sirvieron para el informe de aviación civil (servidumbres aeronáuticas).

Esta propuesta de Modificación Puntual del Plan Especial ha sido aceptada por la mayoría necesaria de propietarios de terrenos y derechos en el ámbito.

1.2. OBJETO DEL PROYECTO

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION

La presente modificación pretende reordenar el volumen existente, definiendo un bloque más, para conseguir una mejor solución de ordenación, una ordenación más amable y equilibrada, consiguiendo una fachada continua a lo largo de la prolongación de la calle Almirante Arizmendi, y un pequeño aumento en el número de viviendas a desarrollar en el ámbito, en base a detraer de los bloques inicialmente previstos una pequeña edificabilidad que se trasvasa al nuevo bloque ordenado.

Con todo ello se consigue, además, una reducción significativa en la previsión de los costes de urbanización.

La modificación planteada no supone una modificación de la calificación pormenorizada, no hay modificación o cambios en cuanto al espacio de dominio y uso público, ni en cuanto al espacio privado (el nuevo bloque ordenado se plantea en un espacio que estaba ordenado como suelo libre privado), ni tampoco se producen cambios en cuanto a la tipología edificatoria. No hay incremento de la edificabilidad física, ni incremento de la edificabilidad urbanística.

El pequeño aumento en el número de viviendas (6), como consecuencia inmediata de la reducción del tamaño de las mismas, no produce incremento de población real, por cuanto se ha reducido sensiblemente el número de ocupantes por vivienda (descenso del "ratio" de habitantes por vivienda, pasándose de un ratio de 3,2 habitantes vivienda a un ratio del orden de 2,4 habitantes/vivienda), por lo que tampoco hay que establecer una mayor previsión de espacios libres.

Pues bien, como no se incrementa la edificabilidad residencial, **no debe determinarse** en relación al aumento de viviendas determinado en esta Modificación Puntual **ninguna previsión de vivienda sometida a régimen de protección pública**. En cualquiera de los casos, el ligero aumento en el número de viviendas, en régimen libre, no supone una reducción del estándar de vivienda de protección pública que se fijó en el planeamiento general. El planeamiento vigente determina para este ámbito el 100% de vivienda libre, localizándose la implantación de vivienda sometida a régimen de protección pública en otros ámbitos.

Por último, indicar también que, de conformidad a la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este incremento en el número de viviendas, **afecta a determinaciones de ordenación pormenorizada**, no a determinaciones de carácter estructural, **por lo que puede ser propuesta a tramitación a través de la modificación de planeamiento pormenorizado, esto es, a través de la presente Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior.**

1.3. AREA DE ORDENACIÓN

El área, el ámbito objeto de ordenación, tiene una superficie real de 9.765,80 m², cuya delimitación queda reflejada en la documentación gráfica de este proyecto, y coincidente con las mediciones de TELCA para el Plan General de la Ciudad, y con mediciones parciales recientes. Difiere en una magnitud irrelevante con relación a la superficie estimada en el Plan General, que era de 9.623,00 m².

Desde los servicios técnicos municipales se indicó a los redactores del proyecto la conveniencia de modificar puntualmente el límite Este del ámbito, pero únicamente a efectos de ámbito urbanización, para incorporar a este PERI los aproximados 120,00 m² de suelo de propiedad municipal sitios entre el límite del PERI en el Plan General y el borde Oeste del Palacio de Justicia. De este modo, queda garantizada la urbanización de esta parcela que, por otra parte, no genera aprovechamiento patrimonializable alguno.

El incremento de superficie con relación a la prevista en el Plan General es de 142,28 m2, lo que supone un incremento porcentual del 1,48%.

1.4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta plantea pequeñas modificaciones, que afectan fundamentalmente a la configuración y número de las parcelas resultantes, al número de viviendas, y a las obras de urbanización. **Las modificaciones que se plantean son las siguientes:**

- 1º.- Ocupación total del lado Oeste de Almirante Arizmendi kalea con la construcción de la nueva edificación denominada AA-23, para evitar un vacío urbano y colmatar los solares hacia el nuevo vial.
- 2º.- Reducción proporcional de la superficie edificable de cada nueva parcela edificable ordenada por el PERI aprobado definitivamente, para trasvasar el aprovechamiento detráido de cada parcela y generar la nueva edificación AA-23, con 450,00 m2 de aprovechamiento.
- 3º.- Esta nueva edificación albergaría 4 viviendas, con lo que las 30 nuevas viviendas aprobadas se aumentarían hasta 34, lo que junto con otros 2 apartamentos adicionales en MA-5, haría un total de 36, todas ellas de promoción y venta libre, y todo ello sin incrementar la edificabilidad.
- 4º.- Revisión de la Ordenanza referente a criterios de medición de vuelos, para viabilizar la operación y evitar el diseño de viviendas de muy ajustadas dimensiones, en contra del espíritu del Plan Especial. Creación de una ordenanza que descarta cualquier tipo de cierre de vuelos abiertos.
- 5º.- Supresión del muro de micropilotes hacia el nuevo vial y del muro pantalla lateral entre AA-21 y AA-23. Se deberá construir el muro pantalla de fondo de AA-23.

1.5. DOCUMENTACION DEL PERI AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las modificaciones propuestas son de carácter puntual. No obstante ello, las características de las mismas hace que se vean afectados y, consiguientemente, modificados, gran parte de los documentos y planos del PERI, aunque sea siempre por mínimas correcciones o matizaciones.

Por ello, en vez de formular exclusivamente las modificaciones, se ha decidido que la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL contenga la documentación completa, escrita y gráfica, del Plan Especial de Reforma Interior aprobado, con inclusión en el mismo de las modificaciones que resultan oportunas y que han originado la presente modificación puntual, y suprimiendo en el mismo aquellas cuestiones que resultan innecesarias; siendo un Texto Refundido que permita con la sola visión de este documento conocer la ordenación completa y actualizada del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi de Irún.

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1. SITUACION

El ámbito de actuación se desarrolla al Norte de la Ciudad, adosada hacia el Norte a la casa nº.13 de Almirante Arizmendi y al Centro Comercial Mendibil, en la media ladera limitada por el Hotel Alcázar y el Palacio de Justicia hacia el Este y por la calle Gudari, al Oeste. Una delimitación más precisa sería la siguiente:

El límite OESTE, se sitúa en la acera Este de la calle Gudari y afecta a las casas número 6, 8, 10 y 12 de dicha calle.

El límite NORTE, coincide con las escalerillas públicas de acceso al alto de Mendibil y con Telletxea Jenerala kalea.

El límite SUR, es sensiblemente paralelo al límite Norte y coincide con el Límite Norte de las nuevas viviendas nº.11 y 13, el Centro Comercial Mendibil y con espacio público peatonal, también de reciente construcción, dentro del Complejo Comercial Mendibil y con el Mercado municipal en el subsuelo.

Y el límite ESTE, coincide con la trasera del Juzgado de Irún, trasera del Hotel Alcázar, de donde se segrega una parcela y trasera de las viviendas de la Avda. de Iparralde.

2.2. TOPOGRAFÍA

Topográficamente, la zona a ordenar, es una pieza rectangular modificada, con pendiente uniforme descendente de Oeste a Este, de desarrollo en pendiente regular, del orden del 21,5 % de pendiente media, pero que en el tramo final supera el 30%.

La relación del Ambito con la Ciudad, puede decirse que es perfecta, puesto que el Ambito es parte de la propia Ciudad.

2.3. EDIFICACIONES Y USOS ACTUALES

En la zona alta del Ámbito, al borde de Gudari kalea, existen en la actualidad 4 edificios aislados destinados a uso de vivienda plurifamiliar, edificios que se encuentran en perfecto estado de mantenimiento y de ornato, que junto con el resto de los edificios de Gudari kalea, conforman un frente de calle de gran calidad.

Merece señalar la vegetación espontánea y el arbolado joven en coexistencia con tres árboles centenarios que se van a respetar. También se propone desde el Estudio de Impacto Ambiental, la preservación de los 5 cedros de la trasera de Gudari 14, fuera de este Ámbito, pero que condiciona la traza del futuro vial.

Dado que el vial va a ser peatonal en coexistencia, **en el proceso de urbanización se estudiará la situación de cada árbol, para tratar de salvar el máximo número de ellos**, incluso en el hipotético caso de que invadieran parcialmente la acera.

Los edificios existentes en el entorno tienen en general una planta de más, con relación al perfil previsto de los edificios de este Ámbito. El nuevo edificio de viviendas nº 11 y 13 al Sur del Centro Comercial, tiene un perfil de Planta baja, 3 altas y ático. El Hotel Alcázar al Este, con Planta de

semisótano, baja y tres altas, si bien el tercio Norte del edificio, la planta tercera en abuhardillada y villa Nekane al Norte, que tiene un perfil de semisótano y tres plantas.

Las siete casas nuevas respetarán en todo momento los perfiles edificables señalados en el Plan General de la Ciudad.

Las cinco nuevas casas del lado Oeste, AA-15,AA-17,AA-19, AA-21 y AA-23, tendrán un perfil similar, que será de zócalo en la planta a nivel de calle Arizmendi, dos plantas altas y el ático retranqueado.

Hacia el Este, los dos nuevos edificios residenciales, MA-5A y MA-5B, tendrán un perfil de Planta Baja y dos plantas altas y ático, además de la planta o plantas de sótano.

2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad de los 9.765,80 m2. de suelo y de las edificaciones afectadas por este PERI, están sostenidos por seis grupos de propietarios, que de forma resumida se detalla a continuación:

GUDARI nº 6

Propietarios del suelo y edificio: Familias Fuertes y Cuevas, con 1.806,60 m2.

GUDARI nº 8

Propiedad del suelo y edificio: Sra. Cantero, con 2.581,00 m2.

GUDARI nº 10

Propietarios del suelo y edificio: Sres. Guevara, Gracenea y Martínez-Ortega, con 1.703,00 m2.

GUDARI nº 12

Propietarios del suelo y edificio: Sres. Emparan y Sunsundegui, con 1.476,20 m2.

HOTEL ALCAZAR

Propiedad de AITAMA, S.L., representada por Dña. Magdalena Aguado Lersundi, con 1.944,00 m2, en dos parcelas de 1.730,00 m2 y 214,00 m2.

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Con 255,00 m2 de superficie.

2.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.5.1. Área consolidada

Cuenta con todos los servicios exigibles por la vigente Ley del Suelo.

Sin embargo, desde el avance del Proyecto de Urbanización, se contempla la renovación de la evacuación de pluviales y fecales del dominio privado y con diseño de sistema separativo, para verter a las nuevas redes previstas en Almirante Arizmendi.

En la actualidad, la evacuación de aguas, en perfecto funcionamiento con sistema unitario, se realiza mediante un colector muy antiguo, de 20 cm. de diámetro y que se sitúa a media ladera Este.

2.5.2. Área de nuevo desarrollo

El área, carece de cualquier Infraestructura de Urbanización.

Será el desarrollo del Plan el que fije, mediante el Proyecto de Urbanización, los parámetros, redes y servicios a desarrollar en el Ámbito.

2.6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones vigentes son las definidas desde el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN, aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Irún de 29 de noviembre de 2006.

3. ORDENACION

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA

3.1.1. Objetivos de la Ordenación

El Objetivo de este PERI, se orienta hacia la regeneración urbana, con la apertura de un vial, en coexistencia, que complete la compleja y elemental trama viaria Urbana de la Ciudad.

La población que ocupa asentamientos residenciales desarrollados al Norte de este Ambito, se ve obligada a realizar una serie de itinerarios alternativos para acceder peatonalmente al centro de la Ciudad, alguno de los cuales, como el acceso a través de Juan de Albisu, es complicado y de fuerte pendiente.

Pero la apertura del nuevo vial en coexistencia facilitará la movilidad peatonal sobre un vial en coexistencia, con un 6,6 % de pendiente uniforme, es decir, por un cómodo vial peatonal, que pondrá en comunicación el hoy centro cívico-comercial de la Ciudad en la calle República Argentina y Centro Comercial Mendibil, con las calles Maritxu Anatol, Eloy Iglesias y Ortiz de Zárate y sus alrededores.

Además, posibilitará, por la fachada Oeste, una fluida salida de camionetas de reparto del Centro Comercial Mendibil. Así desaparecerán los conflictos actuales, al tener que funcionar el único vial desde la Avda. de Iparralde, como vial de acceso y de salida del Centro.

Otro de los objetivos se orienta hacia la supresión del acceso rodado a la casa nº 11 y 13 a través de la Plazoleta Mendibil, en la arrancada de Almirante Arizmendi, porque una vez abierto el vial en coexistencia, los coches de los residentes podrán acceder a sus garajes a través del nuevo vial. Así, la plazoleta quedará exenta de todo tipo de tráfico rodado.

Para terminar, constatar la degradada situación del lugar, en sus contactos urbanos con Maritxu Anatol kalea y Plaza Mendibil, en estado de abandono, que produce un rechazo ciudadano, máxime teniendo en cuenta la situación centrada en Ciudad.

3.1.2. Criterios de la Ordenación

Esta Ordenación de suelo urbano, tiene como soporte urbanístico la colmatación y ordenación, de un espacio urbano, que ocupando una significativa posición en el centro de la Ciudad, se manifiesta como un espacio degradado en muy malas condiciones medioambientales.

El criterio se apoya en las preexistencias. El Ámbito se encuentra abrazado por desarrollos urbanos de tipo Ciudad Jardín, con edificios aislados de mediano porte, de gran calidad arquitectónica y capaces de albergar 6 viviendas de media cada casa.

Para ello, hemos puesto en práctica un urbanismo de integración máxima en el paisaje urbano circundante y de fácil gestión.

Se ha procurado que la propiedad futura de cada uno de los cinco vecinos, coincida con su propiedad actual, de manera que la ejecución de cualquiera de las partidas previstas, no interfiera en la actividad consolidada actual.

Pero la fragmentación de la propiedad del suelo, ha sido un escollo importante para obtener la quimérica unanimidad. Ahora, con el soporte de la mayoría absoluta, podemos desarrollar este Plan Especial, en un desarrollo coherente formalmente.

El diseño arquitectónico del lugar se ha resuelto con una tipología unitaria de casas, si bien, las del lado Oeste, se apoyan en un zócalo-garaje, para solventar la fortísima pendiente de la media ladera, hasta Gudari kalea.

Pero las del lado Este, dispondrán de la posibilidad de un desarrollo, bajo rasante, de dos plantas de aparcamiento de coches.

Formalmente, las casas del lado Este resolverán la entrega al testero de la casa nº 13 de Almirante Arizmendi, con una casa inferior en una Planta y con remate en ático, en coherencia con lo existente.

Las 2 casas del lado Este, formarán prácticamente una unidad, que se vinculará de momento al Hotel Alcázar, por ser de la misma Propiedad, bien entendido que son dos desarrollos independientes.

Para terminar, señalar que en la Ordenación, se consolidan las cuatro casas que dan frente a Gudari kalea, por encontrarse en perfecto estado de mantenimiento, si bien por su edad y por pertenecer a conceptos superados sobre el tamaño de vivienda, se nos presentan con un aprovechamiento muy alejado de los estándares de vivienda actuales.

Para subsanar esta eventualidad, se podrá intervenir en cada casa, para que manteniendo los parámetros actuales, en cuanto a perfil, y aprovechamiento, permita para cada casa, el realojo con comodidad de una población superior a la actual.

3.2. ORDENACION GENERAL

La Ordenación del Ámbito, se poya en la estructura de la propiedad del suelo.

En efecto, los suelos de las fincas nº 6,8,10 y12 situadas en la calle Gudari, descienden por la parte trasera de cada finca hasta la parte baja de la ladera, precisamente en el límite común de las propiedades con el lindero Oeste del Hotel Alcázar, en la Avda. de Iparralde.

Por otra parte, la traza de la calle Almirante Arizmendi, arranca en el Pº Colón y se prolonga, en una alineación perfecta, hasta su encuentro con la calle Eloy Iglesias, con la única interrupción del tramo de calle, que se trata de abrir hora.

Y precisamente, aunque con alguna pequeña variación, el eje del nuevo vial Almirante Arizmendi, coincide con el límite de propiedades del Hotel Alcázar en el lado Este y los límites de las fincas del lado Oeste.

Constatamos que la traza del nuevo vial, estaba señalada desde tiempo inmemorial y ha sido este vial, la base de la Ordenación General, a reserva de diseñar el perfil transversal y el ancho de la calle, que aunque con variantes, viene propuesto desde el Plan General de 1.999 y que se señala en 12 m. de ancho.

Sobre esta traza viaria, se vuelcan una serie de edificios, que responden al aprovechamiento de cada uno de los cinco propietarios.

El replanteo espacial de cada edificio, responde a la ordenada propiedad del suelo, con cuatro parcelas de propiedad similar, con la excepción del solar nº6 y con linderos ortogonales al eje del nuevo vial en todos los casos.

La Ordenación General, del Ámbito 5.2.06 se ha apoyado en esta sorprendente y equilibrada fragmentación del suelo, que la hemos rematado, con el replanteo de 5 casas similares en el lado Oeste y de 2 casas en el lado Este.

Se han valorado las vistas, el soleamiento, la relación ancho viario, perfil edificado retranqueado y rematado por ático, y el resultado final, es muy agradable.

En base a todo lo anterior, hemos diseñado unos edificios, que esquemáticamente dibujados presentamos en la Documentación adjunta y que responden a la decidida voluntad de una integración en el paisaje culto, tanto al Oeste como al Este y al Sur.

Pero serán los Proyectos de edificación, los que materialicen y expresen el resultado final de cada casa, bien entendido que se procurará la máxima uniformidad en el diseño para conseguir un desarrollo urbano armónico, coherente y agradable.

3.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA RELATIVA A LA NUEVA ORDENACION

3.3.1. DEFINICION DE LOS PERFILES EXISTENTES EN EL ENTORNO

Los edificios existentes en el entorno, tienen en general una planta de más, con relación al perfil previsto de los edificios de este Ámbito. El nuevo edificio de viviendas nº11 y 13 al Sur del Centro Comercial, tiene un perfil de Planta baja, 3 altas y ático. El Hotel Alcázar al Este, con Planta de semi-sótano, Baja y tres altas, si bien el tercio Norte del edificio, la planta tercera en abuhardillada y villa Nekane al Norte, que tiene un perfil de semisótano y tres Plantas.

Las SIETE casas nuevas, respetarán en todo momento los perfiles edificables señalados en el Plan General de la Ciudad.

Las CINCO nuevas casas del lado Oeste, AA-15,AA-17,AA-19, AA-21 y AA-23, tendrán un perfil similar, que será de zócalo en la Planta a nivel de calle Arizmendi, dos plantas altas y el ático retranqueado.

Hacia el Este, los DOS nuevos edificios residenciales, MA-5A y MA-5B, tendrán un perfil de Planta Baja y dos plantas altas y ático, además de la planta o plantas de sótano.

3.3.2. VIARIO CIRCUNDANTE

Los accesos peatonal y rodado al lugar, quedan garantizados en todo momento a través de Gudari kalea a las cuatro casas de viviendas consolidadas y a las de nueva construcción y también a través de Maritxu Anatol kalea, para la parcela residencial del hotel. La apertura del nuevo vial Almirante Arizmendi kalea, facilitará aún más los accesos.

Peatonalmente, se accederá al Ámbito directamente a partir de Maritxu Anatol kalea y fundamentalmente a partir de la nueva plaza peatonal, formalizada por el Centro Comercial Mendibil, el nuevo Mercado Municipal y la trasera del Juzgado de Irún.

3.3.3. NUEVO VIARIO

En el Ámbito se diseña y replantea un nuevo vial en coexistencia, prolongación de Almirante Arizmendi kalea, que junto con la nueva plaza peatonal en el Centro Comercial Mendibil, unirá definitivamente la calle República Argentina con Maritxu Anatol kalea. La superficie ocupada es de 1.517,52 m². de los cuales, 255 son de aporte municipal.

Constatamos en este apartado que la superficie total prevista del nuevo viario será 1.517,52m². y que el uso será peatonal público y rodado restringido en coexistencia, con posible salida de camiones del Mercado.

3.3.4. USO NUEVO DEL VIAL

Por ser continuación de la plaza peatonal, este nuevo vial también será peatonal, pero con tolerancia de uso rodado, con tipología de los denominados viales en coexistencia.

En efecto, este nuevo vial permitirá el acceso rodado a la nueva casa 11 y 13 de Almirante Arizmendi, para de esta manera, suprimir cualquier tipo de tráfico rodado en la nueva plaza peatonal.

También permitirá la entrada y salida a las **siete** nuevas casas de futura construcción y al hotel Alcázar, además de la salida de determinados vehículos de transporte de mercancías desde el Centro Comercial, **cuyos gálibos no permitan la salida directa a través del nuevo túnel** bajo la Avda. de Iparralde.

Queremos señalar que las DOS casas del lado Este las hemos nominado, para una mejor identificación, MA-5A y MA-5B, pero será el Ayuntamiento el que asigne el nº correspondiente de calle que, en este momento, termina en el nº 8 de los lados pares, en el cruce con República Argentina.

3.3.5. REPLANTEO DEL NUEVO VIAL

El replanteo del vial según que se propone en este Texto Refundido de PERI coincide con el eje previsto en el Plan General de Ordenación vigente, pero desplazado unos 2,30 m. hacia el Oeste.

3.3.6. DISEÑO, ENCAJE Y REPLANTEO DEFINITIVO DEL NUEVO VIAL PROLONGACION C/ ALMIRANTE ARIZMENDI

De acuerdo con las previsiones del Plan General vigente, diseñamos un vial con perfil de 12 m.de ancho, para uso peatonal en coexistencia.

En consonancia con los técnicos municipales, se comentó el nivel del futuro diseño y se marcó una pauta en la elección de los materiales del nuevo vial, de manera que tanto los materiales como el mobiliario fueran concordantes con los del desarrollo urbanístico reciente de la Plaza peatonal frente al Centro Comercial Mendibil.

Por todo lo anterior, remitimos al Proyecto de Urbanización la elección de materiales y los criterios a seguir de acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento.

En este PERI, se diseña el nuevo vial con un ancho de 12m. según las previsiones del P.G.O.U. de la Ciudad

A- Limite Oeste

Arranca en el vértice Nordeste de la Planta baja de la casa nº 13 de Almirante Arizmendi kalea y se entrega en un punto imaginario situado en la intersección del Límite Norte del PERI (muro de G.12 hacia las escaleras) con una línea paralela a la alineación actual en la prolongación de Almirante Arizmendi y situada a 10 m. al Oeste de la casa "Villa Nekané". Todo ello para preservar los cinco cedros existentes en la trasera de Gudari 14, de acuerdo con la recomendación y valoración del Estudio de Impacto Medioambiental en su apartado 4.1-2.

B- Limite Este

Se sitúa a 12 m. hacia el Este, en una línea paralela a la alineación anterior Oeste.

Se exceptúa de esta alineación, la trasera del Juzgado, pero por indicación del Excmo. Ayuntamiento, la urbanización de esta trasera se incorpora a la urbanización general del vial, en una cuantía de 120,00m².

3.3.7. PENDIENTES DEL NUEVO VIAL

En la colección de Planos que se acompañan, se proponen una serie de secciones transversales y una sección longitudinal.

A reserva de la pendiente definitiva, que se reflejará en el Proyecto de Urbanización, la pendiente asignada al nuevo vial será del 2,66 % regular y uniforme, según la sección transversal descendente desde su arrancada en la Plaza peatonal, hasta su entrega en Maritxu Anatol kalea.

Esta pendiente del 2,66 %, es suficiente para garantizar la evacuación de las aguas pluviales y fecales.

Como se puede apreciar en la Documentación gráfica, la traza del nuevo vial se pegará prácticamente al terreno actual, por lo que el cajeo, vaciado y movimiento de tierras será mínimo.

3.3.8. COTAS DE ACCESO A EDIFICIOS DESDE EL NUEVO VIAL

El nuevo vial arranca en Maritxu Anatol kalea, a la cota 13,44 m. que tomamos como referencia y se entrega en la Plaza Peatonal a la cota 16,80m.

Teniendo en cuenta que la longitud del vial es de 126 m., la pendiente media resultante es de 2,66%.

Como consecuencia de esta pendiente uniforme, las cotas de acceso en el eje de cada edificio y por tanto en cada puerta cancela del jardín, en el eje de las casas, son las siguientes:

| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| -- Casa Almirante Arizmendi nº 15 | cota de acceso 16,42m. |
| -- Casa Almirante Arizmendi nº 17 | cota de acceso 15,76m. |
| -- Casa Almirante Arizmendi nº 19 | cota de acceso 15,09m. |
| -- Casa Almirante Arizmendi nº 21 | cota de acceso 14,42m. |
| -- Casa Almirante Arizmendi nº 23 | cota de acceso 13,80m. |
| -- Casa Maritxu Anatol nº 5B | cota de acceso 14,44m. |
| -- Casa Maritxu Anatol nº 5A | cota de acceso 13,77m. |

3.4. PROPUESTA URBANISTICA

La ordenación de este PERI, es consecuencia de varios tanteos y de las repetidas consultas urbanísticas formuladas ante el Excmo. Ayuntamiento, para acomodar el desarrollo que se propone en este PERI, a las determinaciones del Plan General.

En este desarrollo residencial, se proponen 7 casas independientes para uso familiar, con tipología de Ciudad Jardín, pero que el diseño del conjunto se integre en el paisaje culto, conformado por la nueva casa nº.11-13 del Centro Comercial y propicie la creación de una nueva fachada a lo largo de la calle peatonal Almirante Arizmendi.

Con la excepción de las 4 casas consolidadas de Gudari kalea y que corresponden a los nº 6,8,10 y 12, en el Ámbito no existe ninguna construcción de tipo residencial a mantener, en el desarrollo del PERI.

El diseño del PERI, como pieza urbanística, tiene como soporte la estructura de la propiedad del suelo que encaja además, con la nueva ordenación del aprovechamiento urbanístico resultante.

3.5. CARACTERISTICAS DEL PLAN ESPECIAL Y PARAMETROS DE USO

3.5.1. Distribución de superficies

15

| FINCA Nº | 1 (G.6) Cuevas Fuertes | 2 (G.8) Cantero Guezuraga | 3 (G.10) Guevara Gracenea Martínez | 4 (G.12) Sunsundegui Emparan | 5 Hotel Alcázar | 6 Hotel Alcázar | 7 Ayuntamiento IRUN | TOTAL |
|--|---------------------------------------|--|---|---|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| m² Sup. | 1.806,60 | 2.581 | 1.703 | 1.476,20 | 1.730 | 214 | 255 | 9.765,80 m² |
| TOTAL Superficie aportada al PERI | | | | | | | | 9.765,80 m² |
| TOTAL Superficie patrimonializable | | | | | | | | 9.510,80 m² |
| Superficie TOTAL EDIFICABLE en el Ámbito (según P.G. vigente) | | | | | | | | 6.938,00 m² |
| Sup. Construida actualmente en el Ámbito | | | | | | | | 3.189,70 m² |
| Nueva Superficie EDIFICABLE 6.904,84 – 3.189,70 = | | | | | | | | 3.748,30 m² |

| FINCA Nº | 1 (G.6) Cuevas Fuertes | 2 (G.8) Cantero Guezuraga | 3 (G.10) Guevara Gracenea Martínez | 4 (G.12) Sunsundegui Emparan | 5 Hotel Alcázar | 6 Hotel Alcázar | 7 Ayuntamiento IRUN | TOTAL |
|--|---------------------------------------|--|---|---|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| m². Sup. aportada | 1.806,60 | 2.581 | 1.703 | 1.476,20 | 1.730 | 214 | 255 | 9.765,80 m² |
| Participación Según sup. aportada | 18,50% | 26,43% | 17,44% | 15,16% | 17,71% | 2,19% | 2,61% | 100% |

**3.5.2. Superficies aportadas, Superficies actualmente construidas.
 Cuantificación del nuevo aprovechamiento lucrativo disponible por finca.**

| FINCA Nº | 1 (G.6) | 2 (G.8) | 3 (G.10) | 4 (G.12) | 5 | 6 | 7 | TOTAL |
|---|----------------|-------------------|---------------------------|---------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------|
| | Cuevas Fuertes | Cantero Guezuraga | Guevara Gracenea Martínez | Sunsundegui Emparan | Hotel Alcázar | Hotel Alcázar | Ayunt.amiento IRUN | |
| m². Sup. aportada | 1.806,60 | 2.581 | 1.703 | 1.476,20 | 1.730 | 214 | 255 | 9.765,80 m² |
| TOTAL Sup. edificable por parcela . Aprovechamiento lucrativo total Repart. 6.938,-m2 | 1.317,89 | 1.882,80 | 1.242,32 | 1.076,87 | 1.262,01 | 156,11 | ..... | 6.938,00 m² |
| Sup. Semisótano consolidado | 224,81 | 88,76 | 171,79 | 176,42 | ..... | ..... | ..... | 661,78 m² |
| Sup. Vivien. consolidado | 714,98 | 446,56 | 416,40 | 497,48 | ..... | ..... | ..... | 2.075,42 m² |
| Garajes m². consolidado | ..... | ..... | 20,91 | ..... | ..... | ..... | ..... | 20,91 m² |
| Pérgola consolidado | ..... | 54,02 | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | 54,02 m² |
| Sup. Bajo Cubierta m². consolidado | 82,98 | 132,47 | 51 | 111,12 | ..... | ..... | ..... | 377,57 m² |
| Total Sup. Construida y consolidada (según fichas) | 1.022,77 | 721,81 | 660,10 | 785,02 | ..... | ..... | ..... | 3.189,7 m² |
| Nueva Superficie total disponible por parcela | 295,12 | 1.160,99 | 582,22 | 291,85 | 1.262,01 | 156,11 | ..... | 3.748,30 m² |

3.5.3. Parámetros de uso.

La totalidad de superficie del Ambito se distribuye en

- 1.537,75 m2. destinados a viario público.
- 8.229,30 m2. restantes se destinan a uso privado para solares edificables, accesos, terrazas-techos de garajes y jardines.

La ocupación total máxima en Planta de los edificios nuevos **RPN** es de 1.627,60 m2

La ocupación total en Planta de los edificios consolidados **RPc** es de 1.109,74 m2

La ocupación máxima de los dos edificios de las parcelas TJ es de 488,40m2. pudiendo variar esta ocupación en función del diseño de los dos edificios residenciales.

En la Documentación gráfica se reflejan dos áreas de movimiento iguales en TJ, de 16,5 x 14,80 = 244,20 m2. de cada parcela. Reflejamos a nivel estrictamente orientativo, en forma de dos rectángulos iguales de 16,50x14,80m. de ocupación en planta, ocupación consecuencia de una alineación y del mantenimiento de una separación mínima entre edificios, siempre de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento, para diseñar dos edificios independientes, que se articulen por la planta semisótano, pero que respondan a la tipología de residencial en parcela y se acomoden a la tipología del resto de casas y del entorno.

3.5.3.1. Viviendas y perfiles

El número de piezas de vivienda, distribuidas en 7 casas familiares, es de 36 viviendas nuevas.

El perfil máximo de los edificios nuevos, en el eje de la fachada principal, desde la rasante del vial, hasta la cornisa del atico, será de 13,60 m. en AA-15-17-19-21 y 23 y de 12,46m. en MA-5A y B.

3.5.3.2. Perfil y alineación de los edificios en MA-5A y MB-5B

La ocupación de las Plantas será discrecional, pero siempre respetando la separación a los linderos de 4m., 5m. y 5m. en los límites Este, Oeste y Norte.

La separación mínima de 5,60m en el lindero Norte, hasta el límite del Ámbito en Maritxu Anatol, viene fijada por la línea de unión desde el vértice Noroeste de MA nº3 hasta el vértice Nordeste de Gudari nº 12, alineación reflejada en el Plano de Ordenación. Pero de estos 6,25m.habrà que ceder una banda en cuña, de 0,65m. aproximados equivalentes a unos 20,23m2. para formalizar una nueva acera de 2m.

Teniendo en cuenta la pendiente de Maritxu Anatol kalea y la dimensión del solar, el acceso a los garajes será a través de dicha calle Maritxu Anatol. Estos garajes se soterrarán en su totalidad, por lo que la superficie no computará aprovechamiento lucrativo. En esta planta de garajes, la ocupación podrá ser de la totalidad de la parcela, con una superficie de 1.215,34 m2.

Nota: En las dos casas de MA-5A y B, en aplicación de las O.M. vigentes, no se computará el espacio destinado a garajes, siempre que la altura máxima emergente sea inferior a 1,20m.

3.5.4. Tabla de ocupación en superficie

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Superficie del AMBITO PERI | 9.765,80 m ² . |
| Superficie a vial y acera VL | 1.537,75 m ² . |

| | | |
|------------------------------|---|---------------------------|
| Superficie | RP.n (Residencial en Parcela nuevo) | 3.903,89 m ² . |
| Superficie | RP.c (Residencial en Parcela consol.) | 4.324,16 m ² . |
| TOTAL SUPERFICIES DEL AMBITO | | 9.765,80 m ² . |

3.5.5. Tabla de dominio y usos del suelo

| | | |
|--|---------------------------|--------|
| Suelo para uso público de cesión obligatoria. VIAL | 1.282,75 m ² . | 13,13% |
| Suelo Público aportado al Ámbito. VIAL | 255,00 m ² . | 2,61% |
| Suelo de dominio privado | 8.228,05 m ² . | 84,25% |
| TOTAL SUPERFICIE | 9.765,80 m ² . | |

18

3.5.6. Resumen aprovechamientos

- Aprovechamiento actual consolidado

| FINCA | PERFIL | Nº de VIVIEND. en edificio ACTUAL | SUP. BAJO RASANTE NO COMPUT. (m2) | SUP. BAJO RASANTE COMPUT. (m2) | SUP. REAL EDIFICADA | | | | TOTAL (m2) |
|---|-----------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------|-----------|---------|------------|
| | | | | | RESIDENCIAL | | Situación | Garajes | |
| | | | | | P.B (m2) | P.A.+Desv. (m2) | | | |
| G-6 | SS+PB+1+D | 4 | 404,32 | 224,81 | 348,24 | 449,72 | Consol. | | 1.022,77 |
| G-8 (1) | SS+PB+1+D | 2 | 208,72 | 88,76 | 266,14 | 366,91 | Consol. | 54,02 | 721,81 |
| G-10 | SS+PB+1+D | 2 | 205,60 | 171,79 | 227,51 | 260,80 | Consol. | 20,91 | 660,10 |
| G-12 | SS+PB+1+D | 2 | 246,94 | 176,42 | 246,94 | 361,66 | Consol. | | 785,02 |
| MA-5A y B | ----- | 0 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL APROV. EN CONSOLIDADO (m2) | | 10 | 1.065,58 | 661,78 | 1.109,74 | 1.426,01 | ----- | | 3.189,70 |

(1) En Gudari 8, una vivienda según catastro.

- Aprovechamiento nuevo**

| FINCA | PERFIL | Nº DE VIV. NUEVAS | SUP. OCUPADA EN ZÓCALO Y PLANTA BAJA | SUP. REAL EDIFICABLE | | TOTAL Computable Urbanistic. |
|---|--------------|------------------------------|--|----------------------|-----------|------------------------------------|
| | | | | RESIDENCIAL | SITUACION | |
| | | | | Plantas+Atico | | |
| AA-15 | Zóc.+PB+1+A | 4+1=5 | 559,53 | 516,50 m2 | NUEVO | 516,50 m2 |
| AA-17 | Zóc.+PB+1+A | 4+1=5 | 545,00 | 510,80 m2 | NUEVO | 510,80 m2 |
| AA-19 | Zóc.+PB+1+A | 4+1=5 | 545,00 | 510,80 m2 | NUEVO | 510,80 m2 |
| AA-21 | Zóc.+PB+1+A | 4+1=5 | 545,00 | 512,32 m2 | NUEVO | 512,32 m2 |
| AA-23 | Zóc.+PB+1+A | 4 | 495,27 | 450,00 m2 | NUEVO | 450,00 m2 |
| MA-5A | S+PB+2+A | 6 + posible desp. prof | 621,47 | 623,94 m2 | NUEVO | 623,94 m2 |
| MA-5B | S+PB+2+A | 6 + posible desp. prof | 592,62 | 623,94 m2 | NUEVO | 623,94 m2 |
| TOTAL NUEVAS VIVIENDAS APROBADAS | | 36 | 3.408,62 m2 | 3.748,30 m2 | ----- | 3.748,30 m2 |
| AYTO. DE IRUN. | VIAL | ----- | 255,00 m2 | ----- | ----- | 255,00 m2 |
| PRIVA DOS | VIAL + ACERA | ----- | 1.282,75 m2 | | | 1.282,75 m2 |
| TOTAL APROV. NUEVO | | 36 viviendas | | 3.748,30 m2 | NUEVO | 3.748,30 m2 |

3.5.7. Coeficientes de homogeneización

Dado que en el desarrollo de este PERI el uso va a ser unitario, es decir, el Residencial, y dado que los 7 solares ocupan y disfrutan de una situación similar, no se establecen coeficientes de homogeneización.

3.5.8. Conclusiones

De la descripción pormenorizada de los edificios, tanto consolidados como los nuevos resultantes, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

1º- Las 4 casas actuales hacia la calle Gudari se consolidan en su estado actual, tanto en volumen como en aprovechamiento y perfil.

2º- El diseño e incorporación de 36 viviendas nuevas, es coherente con los desarrollos nuevos del entorno, permite formalmente, en tipología y dimensionado, ordenar una serie de volúmenes que se integran perfectamente en el paisaje urbano culto próximo.

3.6. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

3.6.1. Urbanización General

Se ha tratado en el Ayuntamiento sobre el tratamiento superficial de la Urbanización en la ejecución de la nueva calle, habiéndose concluido que será el Proyecto de urbanización el que fije los materiales de acabado. No obstante lo anterior, se fijaron una serie de datos que se tendrán en cuenta a la hora de redactar el Proyecto de Urbanización.

- El uso de la calle Almirante Arizmendi, será en coexistencia, es decir, de uso peatonal con tolerancia de uso rodado para acceso a las casas 11 y 13 de Almirante Arizmendi, a las 7 nuevas casas y al Hotel.
- Dicha calle podrá ser utilizada para salida de camiones del nuevo Centro Comercial, pero únicamente aquellos que por su gálibo excepcional no puedan salir del Centro por el paso subterráneo a construir en la Avda. de Iparralde.
- El diseño de la calle será similar a cualquiera de los viales en coexistencia ejecutados recientemente en el propio barrio de Mendibil.
- Se dispondrá vegetación y mobiliario urbano de acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Irún.
- Se diseñarán 7 espacios de aparcamiento en superficie de 1-2 automóviles cada uno.
- Las redes de servicios se prolongarán hasta la Avda. de Iparralde para su entrega a la red municipal actualmente en fase de remodelación. Para ello, coincidiendo con las obras de urbanización de la Avda. de Iparralde y para evitar aperturas de zanjas posteriores, hemos solicitado se dispongan las arquetas supletorias y tuberías de empalme para no incidir en la nueva Urbanización de Iparralde.

Se procurará disponer el máximo de redes de evacuación y de abastecimiento bajo la nueva acera a construir en el frente del solar del Hotel Alcázar, hacia Maritxu Anatol kalea.

En el espacio privado no edificado, cabe señalar que hay tres tratamientos diferenciados: acceso, jardinería y terraza en la parte trasera.

- **ACCESO PEATONAL y RODADO:** serán de tratamiento rígido y liso para facilitar el acceso peatonal y de vehículos rodados.
- **JARDINERIA:** será la propia jardinería actualmente existente en la zona consolidada a base de planos de césped, arbustos y algún pequeño árbol, todo ello muy cuidado. Los cierres exteriores traseros de cada finca serán de zócalo de obra y seto vivo.
- **ACERA PUBLICA Y VIAL VL:** el pavimento será de material menudo, tipo adoquín o aplacado con pequeñas piezas de piedra, en tacos de 20x20 cms. en distintos aparejos y texturas según el tramo considerado. El pavimento de rodadura será de aglomerado asfáltico en caliente.

En cualquier caso, será el Proyecto de Urbanización el que determine los materiales y las demás especificaciones.

- **ARBOLADO:** Parte del arbolado del lugar, va a desaparecer. No obstante vamos a mantener el máximo del arbolado centenario existente y que se refiere a un tilo y 2 castaños de Indias. Estos 3 árboles, incidirán en el espacio del nuevo vial pero fuera de la banda de rodadura, por lo que el mobiliario urbano deberá sortearlos.

La Junta de Concertación, si estima oportuno, valorará y fijará el justiprecio de los árboles y de la vegetación existente, incluidos los árboles frutales y los setos que van a desaparecer.

- **SALIDA DE CAMIONETAS DEL CENTRO COMERCIAL**

En una de las reuniones previas con el Excmo. Ayuntamiento, se planteó la necesidad de facilitar la salida de las camionetas desde el Centro Comercial.

En varios Documentos de este PERI, se refleja y replantea la rampa, bien entendido que su ejecución y diseño será determinado en una fase posterior, concretamente en el Proyecto de Urbanización. En este PERI, se reseña, plantea y se reserva suelo para la construcción de la rampa.

El hueco practicado en el Centro Comercial para la rampa de salida no coincide con el límite Este del Plan sino que se desplaza 3m. hacia el Oeste desde el muro del Palacio de Justicia. Esta eventualidad se ha tenido en cuenta en el PERI y se evidencia en la aparición de la banda de suelo no afectada por el Plan, pero que como ya se ha dicha, se incorporará a la urbanización general.

Por tanto la banda de 3m junto al palacio de justicia y de propiedad municipal, quedará urbanizada y no acogerá la rampa de salida ya que esta se asentará íntegramente en suelo del Ámbito.

3.6.1.1. Tratamiento superficial de la jardinería

En las zonas libres de las nuevas parcelas, el acabado del solado libre no edificado, será con pavimento rígido como remate de un acabado impermeabilizante, recomendándose la instalación de jardineras exentas de tipo lineal.

En las parcelas consolidadas, la jardinería y arbolado se mantendrá como en la actualidad. En las zonas a revegetar se recomienda el empleo de vegetación autóctona, tipo lauros en los setos vivos y hayas, tilos, robles y castaños en las formaciones arbóreas.

3.6.1.2. Muro-zócalo de cerramiento a Almirante Arizmendi

El muro de cerramiento del zócalo hacia la nueva calle Almirante Arizmendi kalea, será de chapeo de piedra caliza, el mismo para las 5 casas nuevas, con aparejo almohadillado en bandas horizontales de 40cm. de frecuencia.

En cada casa, se ha previsto un único hueco en el zócalo para vehículos y personas, de acceso a garajes y portal, en un diseño de hueco centrado. Además en cada casa, habrá seis pequeños huecos cuadrados y rotundos, para ventilar e iluminar la calle interior de cada casa de acceso a garajes y portal.

Tratamos de pinchar el mínimo en el muro para conseguir un efecto de muro tectónico y continuo.

El cierre de finca hacia esta calle, Almirante Arizmendi de las parcelas MA-5A y B, será de caliza, en el mismo formato y aparejo que el del resto de la calle, pero con una altura máxima de 0,80 m.

3.6.2. Infraestructuras de servicios

La aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización que se redacte en su día, tanto en la apertura del nuevo vial Almirante Arizmendi, como la entrega de las redes al sistema general en la Avda. de Iparralde, resolverá definitivamente los nuevos servicios necesarios en cada solar y previstos en la Ley del Suelo.

Estos servicios se pueden resumir en: Abastecimiento de Agua, Saneamiento, Alumbrado, Red de suministro eléctrico, Red de Telefonía, Conducción de gas y encintado de aceras, no descartándose el tendido de otras redes que el Ayuntamiento pudiera señalar.

3.7. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION

3.7.1. ADECUACION DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE

La presente propuesta de ordenación da cumplimiento a los objetivos, criterios, condiciones y normas urbanísticas que el Plan General de Ordenación Urbana de Irún impone al Ambito 5.02.6 ALMIRANTE ARIZMENDI.

En lo que se refiere al aprovechamiento urbanístico, ocupación y dimensionado de la edificación, perfiles y demás determinaciones y estándares, la ordenación se mantiene dentro de los límites impuestos en la aprobación definitiva de este Plan Especial, de fecha 29 de noviembre de 2006, con las modificaciones incluidas en la presente Modificación Puntual.

3.7.2. AMBITO DE ACTUACION

Se establece una única Unidad de Ejecución para el desarrollo urbanístico, cuyo ámbito será la totalidad del territorio objeto del Plan.

La delimitación de esta única Unidad de Ejecución, se justifica porque permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

3.7.3. SISTEMA DE ACTUACION

Para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución delimitada, se actuará en régimen de ejecución privada mediante el sistema de **Concertación**.

3.7.4. CESIONES

Serán objeto de cesión gratuita en favor del Exmo. Ayuntamiento de Irún:

a).- Todas las superficies destinadas por el Plan a dominio y uso público, que son todas las no ocupadas por las parcelas privadas y que se resumen en el nuevo vial en coexistencia y la nueva acera en Telletxea Jenerala.

b).- La totalidad de las redes de servicios de urbanización, incluidas las redes ejecutadas fuera del Ámbito hasta su conexión con la Avda. de Iparralde.

c).- El 15% del incremento de edificabilidad, libre de cargas de urbanización, de la unidad de ejecución. La cesión de este 15% será sustituida por una compensación económica sustitutiva.

3.7.5. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES. Decreto 123/2012.

Además de la cesión del 15% del incremento de edificabilidad, resulta preciso, de conformidad a lo dispuesto en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad. Así, tendríamos que:

Parámetros urbanísticos generales

Superficie privada con derecho a la edificabilidad = 9.510,80

Superficie total edificable = 6.938,00 m²

Superficie construida (consolidada) = 3.189,70 m²

Nueva superficie edificable = 3.748,30 m²

De donde, aplicando el artículo 6 del Decreto 123/2012, tendríamos lo siguiente:

- **Para zonas verdes y espacios libres.**

15% de la superficie total del Área
 $9.510,80 \text{ m}^2 \times 15\% = \underline{\underline{1.426,62 \text{ m}^2}}$.

Este estándar se cumpliría de la siguiente manera:

* Incluyendo plazas públicas de aparcamiento en superficie, con un máximo de 1,5% de 9.510,80 m² = **142,66 m²**.

* Teniendo en cuenta las aceras que se ejecutarán:

$125,00 \times 2,80 = 350,00 \text{ m}^2$ (acera oeste)
 $96,00 \times 4,20 = 403,20 \text{ m}^2$ (acera este)
 $81,00 \times 2,00 = 162,00 \text{ m}^2$ de aparcamientos a descontar.

Esto es: $350,00 + 403,20 - 162,00 = \underline{\underline{591,20 \text{ m}^2}}$.

* Y computando la red viaria de conformidad a lo dispuesto en el punto 4 del artículo 6 del Decreto 123/2012: $5,20 \times 125 = 650,00 \text{ m}^2$.

Tendríamos que: $1.426,62 - 142,66 - 591,20 - 650,00 = 42,76 \text{ m}^2$

Con lo que de conformidad al artículo 7 del Decreto 123/2012, se procederá a la compensación económica al Ayuntamiento de Irún de la superficie de 42,76 m², antes señalada (zonas verdes y espacios libres).

- **Para otras dotaciones públicas locales.**

3.748,30 m² (t)

5 m² por de suelo por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística

$5 \times 3.748,30 = 18.741,50 : 25 = 749,66 \text{ m}^2 \text{ (s)}$

Descontando la red viaria (computable según artículo 6,4) = $5,20 \times 125 = 650,00 \text{ m}^2$

Tendríamos que: $749,66 - 650,00 = 99,66 \text{ m}^2 \text{ suelo}$

Pues bien, de conformidad al artículo 7 del Decreto 123/2012, se procederá a la compensación económica al Ayuntamiento de Irún de la superficie de 99,66 m² suelo, antes señalada (otras dotaciones públicas locales).

- **Para aparcamiento de vehículos.**

3.748,30 m² (t)

188 plazas

0,35 plazas por cada 25 m² de superficie techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada

$0,35 \times 3.748,30 = 1.311,91 : 25 = 52,48 = 53 \text{ plazas de aparcamiento}$

Estándar que queda sobradamente cumplido ante la previsión de 188 plazas de aparcamiento

- **Vegetación.**

Plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros cuadrados de construcción

40 árboles aproximadamente.

Se resolverá en coordinación con los servicios de jardinería del Ayuntamiento de Irún.

3.7.6. PROYECTO DE URBANIZACION

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que abarcará el Ambito del Plan Especial de Reforma Interior, que deberá detallar y programar las obras que comprenda con la precisión suficiente. La urbanización comprenderá la apertura del nuevo vial Almirante Arizmendi en coexistencia y por indicación del Excmo. Ayuntamiento, la urbanización por cuenta de la iniciativa privada, también afectará a la conexión de todos los servicios con la red municipal general, a lo largo de Maritxu Anatol kalea, hasta la Avenida de Iparralde y la urbanización de una parcela residual de 120 m² de propiedad municipal en la trasera del Juzgado de Irún.

3.7.7. FASES Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se prevé una única fase de intervención en la Unidad de Urbanización con la construcción de 36 viviendas y garajes y la urbanización simultánea de toda la citada unidad de urbanización. La urbanización deberá ser previa ó simultánea al desarrollo residencial.

Los compromisos de urbanización que asume el promotor frente al Ayuntamiento en relación con lo dispuesto en los artículos 40 , 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, se señalan en el presente Documento y se fija expresamente su cumplimiento al objeto de mostrar el conocimiento explícito de tales obligaciones por parte del promotor.

Por tanto, como quiera que uno de los requisitos que establece el Reglamento de Gestión es que *por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar*, se entenderá que la ejecución material de las plantas de sótanos de los edificios, hasta la cota cero, deberá simultanearse con la ejecución básica de la Urbanización. La Junta de Concertación contrae el compromiso frente al Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución del Ámbito y de su Urbanización, materializándose este acuerdo mediante el depósito del correspondiente Aval.

3.7.8. EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

La intervención urbanística de este Ambito, en la apertura del nuevo vial, conllevará la demolición de los restos de pabellón de planta baja perteneciente parcialmente al Hotel Alcázar y que en su día se destinó a lavadero También habrá que demoler varias casetas, muros de separación de alambrada, de hormigón y de mampostería, que impiden o dificultan el pleno cumplimiento de los mandatos y previsiones del Plan.

El momento de la demolición vendrá impuesto por las exigencias de la urbanización y, en su caso, de la construcción, y será determinado por la Junta de Concertación.

Con anterioridad al derribo serán indemnizados en la forma que la Ley determina, y en la cuantía que resulte de mutuos acuerdos o de los correspondientes expedientes de valoración, los propietarios de los elementos objeto de derribo.

3.7.9. DEMOLICIONES

La intervención urbanística de este Ambito, en la apertura del nuevo vial, conllevará la demolición de los restos de pabellón de planta baja perteneciente parcialmente al Hotel Alcázar y que en su día se destinó a lavadero, Las dimensiones aproximadas son de 5x5 =25m². También habrá que demoler varias casetas, muros de separación de alambrada, de hormigón y de mampostería.

3.7.10. EQUIDISTRIBUCIÓN

La distribución de los beneficios y cargas dimanantes del planeamiento, será efectuada en el Proyecto de Reparcelación, conforme a las pautas establecidas en la legislación urbanística vigente en la CAPV. Ello, salvo en los casos en que por mediar acuerdos entre los afectados, que no contradigan el ordenamiento jurídico ni los derechos de terceros , resulte innecesario apelar a otros criterios distintos a la libre autonomía de la voluntad de los contratantes.

Irún, mayo 2014

Javier Guezuraga
ARQUITECTO

Jesús Gracenea
ARQUITECTO

Carlos Martínez
ARQUITECTO

Edorta Alonso
ABOGADO

DOCUMENTO B NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRELIMINAR. GENERALIDADES

Artículo 1. ÁMBITO

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora y edificatoria, así como a la regulación del uso de la parcela, edificio y espacio libre o ajardinado, en el **Ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi, de la Ciudad de Irún.**

Artículo 2. ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA

El presente plan entrará en vigor, una vez aprobado definitivamente, al día siguiente de su publicación con cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las disposiciones de este Plan, 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 aquellas.

Artículo 3. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria.
- Documento B. Normas Urbanísticas.
- Documento C. Plan de Etapas
- Documento D. Estudio económico-financiero.
- Documento E. Planos.

Artículo 4. CARÁCTER NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el artículo anterior, son los documentos "B. Normas Urbanísticas" y los planos de ordenación 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 y/o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

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 DEL SUELO

Artículo 5. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

1. El Ámbito 5.2.06 «ALMIRANTE ARIZMENDI» queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano 15. “Calificación Pormenorizada del suelo”.

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

RP.C = Parcelas de uso residencial COLECTIVA EN PARCELA (CONSOLIDADO).

RP.N = Parcelas de uso residencial COLECTIVA EN PARCELA (NUEVO).

VL = Viario urbano local.

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.

Artículo 6. CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACION DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

VL, - Viario Urbano

DOMINIO Público
USO URBANISTICO Circulación peatonal y rodada en coexistencia
EDIFICACION Excluida
SUPERFICIE **1.537,75 m2.**

RP.N, - Residencial colectiva en Parcela (nuevo)

DOMINIO Privado
USO URBANISTICO Viviendas y Usos Autorizados en planta baja
EDIFICACION Vivienda regulada en las presentes Ordenanzas
SUPERFICIE **3.903,89 m2.**

RP.C, - Residencial colectiva en Parcela (consolidado)

DOMINIO Privado
USO URBANISTICO Viviendas y Usos Autorizados en planta baja
EDIFICACION Vivienda regulada en las presentes Ordenanzas
SUPERFICIE **4.069,16 m2.**

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 7. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Clasificación | URBANO |
| Aprovechamiento tipo | 0,726 m2 utc/ m2s |
| Área de reparto | ARDE 5.2.06 |
| Calificación Global | RESIDENCIAL (R) |
| Superficie | 9.623 m2s |
| Aprovechamiento edificatorio | 6.938 m2c |
| Superficie Medición real | 9.765,80 m2 |
| Nº máximo de viviendas | 46 viviendas LIBRES |

TITULO TERCERO: ORDENANZAS DE EDIFICACION

Artículo 8. EDIFICIOS CONSOLIDADOS Y PARCELAS EDIFICABLES NUEVAS APROVECHAMIENTOS.

8.1. EDIFICIOS CONSOLIDADOS.

Las casas consolidadas se podrán rehabilitar, total o parcialmente, respetando el techo de aprovechamiento urbanístico consolidado y el estándar de 110 m2 construidos por vivienda mínimos, o los que sean de aplicación en el momento de la intervención arquitectónica; esto es, desarrollando en cada una de ellas, como máximo, el número de viviendas que resulte de dividir la actual superficie construida en cada una entre 110 m2. El mismo criterio se seguirá (respeto de superficie construida y estándar de 110 m2 vivienda) en el supuesto de sustitución de cada uno de los edificios actuales consolidados, en su caso, por otros de nueva planta.

3

8.1.1. Parcela G-6 Consolidada

| | |
|--|---------------------------------|
| • Superficie total de parcela consolidada | 1.014,66 m2 |
| • Aprovechamiento total consolidado | 1.022,77 m2 |
| • Superficie edificada bajo rasante | 404,32 m2 |
| • Superficie edificada computable bajo rasante | 224,81 m2 |
| • Superficie edif. real que ocupa la planta baja | 348,24 m2 |
| • Superficie edificada sobre rasante | 660,26 m2 |
| • Superficie edificada bajo cubierta h>1,80m. | 82,98 m2 |
| • Perfil | S.Sótano + Baja + Alta + Desván |
| • Superficie libre jardín privado | 660,96 m2 |
| • Uso actual planta S.sótano | Garajes, trasteros y varios |
| • Uso planta baja | Viviendas |
| • Uso plantas altas | Viviendas |
| • Número total viviendas actuales | 4 |
| • Edificación aneja | no hay |

8.1.2. Parcela G-8 consolidada

| | |
|--|---------------------------------|
| • Superficie total de parcela consolidada | 1.408,46 m2 |
| • Aprovechamiento total consolidado | 721,81m2 |
| • Superficie edificada bajo rasante | 208,72 m2 |
| • Superficie edificada computable bajo rasante | 88,76 m2 |
| • Superficie edif. real que ocupa la planta baja | 262,74 m2. incl. pérgola |
| • Superficie edificada sobre rasante | 446,56 m2 |
| • Superficie edificada bajo cubierta h>1,80m. | 132,47 m2 |
| • Perfil | S,Sótano + Baja + Alta + Desván |
| • Superficie libre jardín privado | 1.138,14 m2 |
| • Uso actual planta S.sótano | Garajes, trasteros y varios |
| • Uso planta baja | Vivienda |
| • Uso plantas altas | Vivienda |
| • Número total viviendas actuales | 2 |
| • Edificación aneja | 54,02 m2 pérgola |

8.1.3. Parcela G-10 consolidada

| | |
|--|---------------------------------|
| • Superficie total de parcela consolidada | 1.020,77 m2 |
| • Aprovechamiento total consolidado | 660,10 m2 |
| • Superficie edificada bajo rasante | 205,60 m2 |
| • Superficie edificada computable bajo rasante | 71,79 m2 |
| • Superficie edif. real que ocupa la planta baja | 248,42 m2. incl. garaje |
| • Superficie edificada sobre rasante | 416,40 m2 |
| • Superficie edificada bajo cubierta h>1,80m. | 51,00 m2 |
| • Perfil | S.Sótano + Baja + Alta + Desván |

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| • Superficie libre jardín privado | 766,86 m2 |
| • Uso planta S.sótano | Uso actual despacho profesional |
| • Uso planta baja | Vivienda |
| • Uso planta alta | Vivienda |
| • Número total viviendas actuales | 2 |
| • Edificación aneja | 41,82 m2 garaje |
| • Edificación aneja computable | 20,91 m2 garaje |

8.1.4. Parcela G-12 consolidada

| | |
|--|----------------------------------|
| • Superficie total de parcela consolidada | 880,27 m2 |
| • Aprovechamiento total consolidado | 785,02 m2 |
| • Superficie edificada bajo rasante | 246,94 m2 |
| • Superficie edificada computable bajo rasante | 176,42 m2 |
| • Superficie edif. real que ocupa la planta baja | 246,94 m2 |
| • Superficie edificada sobre rasante | 497,48 m2 |
| • Superficie edificada bajo cubierta h>1,80m. | 111,12 m2 |
| • Perfil | S.Sótano + Baja + Alta + Desván. |
| • Superficie libre jardín privado | 628,59 m2 |
| • Uso actual planta S.sótano | Garaje, trasteros y varios |
| • Uso planta baja | Vivienda |
| • Uso planta alta | Vivienda |
| • Número total viviendas actuales | 2 |
| • Edificación aneja | Piscina a demoler |

8.2. PARCELAS DE NUEVA ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

8.2.1. Parcela AA-15 (modificada)

| | |
|---|------------------------------|
| • Superficie total de parcela | 559,53 m2 |
| • Superficie edificable bajo rasante (zócalo) | 559,53 m2 |
| • Superficie total máxima edificable sobre rasante | 516,50 m2 |
| • Envolverte máxima edificable(pol. de movimiento) | (18,40 x 12,80m)= 235,52 m2 |
| • Perfil | Zócalo + bajo + alta + ático |
| • Uso planta zócalo | Garajes y trasteros y portal |
| • Uso planta baja | 2 viviendas |
| • Uso planta alta | 2 viviendas |
| • Uso planta ático | 1 estudio |
| • Número total máximo de viviendas nuevas | 5 viviendas |
| • Retranqueo de fachada principal a calle | 5m. |
| • Retranqueos de fachadas laterales: 3,30m lateral derecha y 4,10m. a lateral izquierda (media) | |
| • Retranqueos planta ático 1,50m. a laterales, 2,00m. a fachada pral. y a plomo con fachada posterior | |
| • Longitud fachada principal: | 18,40m. |
| • Sup. urbanística total a constr. (incl. vuelos abiertos) | 516,50 m2. |

8.2.2. Parcela AA-17 (modificada)

| | |
|---|------------------------------|
| • Superficie total de parcela | 545,00 m2 |
| • Superficie edificable bajo rasante (zócalo) | 545,00 m2 |
| • Superficie total máxima edificable sobre rasante | 510,80 m2 |
| • Envolverte máxima edificable (pol. de movimiento) | 18,40 x 12,80 m.= 235,52 m2 |
| • Perfil | Zócalo + bajo + alta + ático |
| • Uso planta zócalo | Garajes y trasteros y portal |
| • Uso planta baja | 2 viviendas |
| • Uso planta alta | 2 viviendas |
| • Uso planta ático | 1 apartamento |
| • Número total máximo de viviendas nuevas | 5 viviendas |
| • Retranqueo de fachada principal a calle | 5 m. |
| • Retranqueos de fachadas laterales: 3,30m lateral derecha y 3,30m. a lateral izquierda (media) | |
| • Retranqueos planta ático 1,50m. a laterales, 2,00m. a fachada pral. y a plomo con fachada posterior | |
| • Longitud fachada principal: | 18,40 m |
| • Sup. urbanística total a constr. (incl. vuelos abiertos.) | 510,80 m2 |

8.2.3. Parcela AA-19 (modificada)

| | |
|--|---|
| • Superficie total de parcela | 545,00 m ² |
| • Superficie edificable bajo rasante (zócalo) | 545,00 m ² |
| • Superficie total máxima edificable sobre rasante | 510,80 m ² |
| • Envolvente máxima edificable (pol. de movimiento) | 18,40 x 12,80 m = 235,52 m ² |
| • Perfil | Zócalo + bajo + alta + ático |
| • Uso planta zócalo | Garajes y trasteros y portal |
| • Uso planta baja | 2 viviendas |
| • Uso planta alta | 2 viviendas |
| • Uso planta ático | 1 apartamento |
| • Número total máximo de viviendas nuevas | 5 viviendas |
| • Retranqueo de fachada principal a calle | 5m. |
| • Retranqueos de fachadas laterales: 3,30m lateral derecha y 3,30m. a lateral izquierda | |
| • Retranqueos planta ático: 1,50m. a laterales, 2,00m. a fachada pral. y a plomo con fachada posterior | |
| • Longitud fachada principal: | 18,40 m |
| • Sup. urbanística total a constr. (incl. vuelos abiertos.) | 510,80 m ² |

8.2.4. Parcela AA-21 (modificada)

| | |
|--|---|
| • Superficie total de parcela | 545,00 m ² |
| • Superficie edificable bajo rasante (zócalo) | 545,00 m ² |
| • Superficie total máxima edificable sobre rasante | 512,32 m ² |
| • Envolvente máxima edificable (pol. de movimiento) | 18,40 x 12,80 m = 235,52 m ² |
| • Perfil | Zócalo + bajo + alta + ático |
| • Uso planta zócalo | Garajes y trasteros y portal |
| • Uso planta baja | 2 viviendas |
| • Uso planta alta | 2 viviendas |
| • Uso planta ático | 1 apartamento |
| • Número total máximo de viviendas nuevas | 5 viviendas |
| • Retranqueo de fachada principal a calle | 5m |
| • Retranqueos de fachadas laterales: 3,30m lateral derecha, mínimo y 3,30m. a lateral izquierda | |
| • Retranqueos planta ático: 1,50m. a laterales, 2,00m. a fachada pral. y a plomo con fachada posterior | |
| • Longitud fachada principal: | 18,40m. |
| • Sup. urbanística total a constr. (incl. vuelos abiertos.) | 512,32 m ² |

8.2.5. Parcela AA-23 (nueva)

| | |
|--|---------------------------------------|
| • Superficie total de parcela | 495,27 m ² |
| • Superficie edificable bajo rasante (zócalo) | 495,27 m ² |
| • Superficie total máxima edificable sobre rasante | 450,00 m ² |
| • Envolvente máxima edificable (pol. de movimiento) | 15,40 x 12,80 m=197,12 m ² |
| • Perfil | Zócalo + bajo + alta + ático |
| • Uso planta zócalo | Garajes y trasteros y portal |
| • Uso planta baja | 2 viviendas |
| • Uso planta alta | 2 viviendas |
| • Uso planta ático | Dúplex |
| • Número total máximo de viviendas nuevas | 4 viviendas |
| • Retranqueo de fachada principal a calle | 5 m |
| • Retranqueos de fachadas laterales:4,00m lateral derecha (variable), mínimo, y 3,30m. a lateral izquierda | |
| • Retranqueos planta ático: 1,50m. a laterales, 2,00m. a fachada pral. y a plomo con fachada posterior | |
| • Longitud fachada principal: | 15,40 m |
| • Sup. urbanística total a constr. (incl. vuelos abiertos.) | 450,00 m ² |

8.2.6. Parcela MA-5A (modificada)

| | |
|---|------------------------|
| • Superficie total de parcela | 621,47 m ² |
| • Superficie edificable bajo rasante (garajes) | 621,47 m ² |
| • Superficie total máxima edificable sobre rasante | 623,94m ² |
| • Ocupación máx. suelo edificación (pol. de movimiento) | 244,20m ² |
| • Superficie libre privada (jardín) | 399,23 m ² |
| • Perfil | Bajo + 2 altas + ático |

| | |
|---|--|
| • Uso plantas sótano | Garajes |
| • Uso planta baja | Viviendas o compatibles, despachos Profesionales, etc.. |
| • Uso planta alta 1ª | Viviendas |
| • Uso planta alta 2ª | Viviendas |
| • Uso planta ático | 1 Vivienda |
| • Número total máximo de viviendas nuevas | 6 viviendas |
| • Sup. total constr. (incl. vuelos abiertos.) | 623,94 m2 |
| • Retranqueo de fachada principal a calle | 5m |
| • Retranqueos de fachadas laterales: 4 m a lateral derecha , y 5,50-- 5,60m. a lateral izquierda y 4m. a fondo. | |
| • Retranqueos planta ático: 1,50m. a laterales, 2,00m. a fachada pral. y a plomo con fachada posterior | |

8.2.7. Parcela MA-5B (modificada)

| | |
|---|---|
| • Superficie total de parcela | 592,62 m2 |
| • Superficie edificable bajo rasante (garajes) | 592,62 m2 |
| • Superficie total máxima edificable sobre rasante | 623,94 m2 |
| • Ocupación máxima suelo edificación (pol. de movimiento) | 244,20 m2 |
| • Superficie libre privada (jardín) | 347,94m2 |
| • Perfil | Bajo + 2 altas + ático |
| • Uso plantas sótano | Garajes |
| • Uso planta baja | Viviendas o compatibles, despachos profesionales, etc. |
| • Uso planta alta 1ª | viviendas |
| • Uso planta alta 2ª | viviendas |
| • Uso planta ático | 1 vivienda |
| • Número total máximo de viviendas nuevas | 6 viviendas |
| • Sup. total constr. (incl. vuelos abiertos) | 623,94 m2 |
| • Retranqueo de fachada principal a calle | 5 m |
| • Retranqueos de fachadas laterales: 4,00m lateral derecha, a lateral izquierda y a fondo | |
| • Retranqueos planta ático:1,50 m. a laterales, 2,00 m. a fachada pral. y a plomo con fachada posterior | |

Queremos significar la posible construcción de 2 plantas de sótano para uso de aparcamiento, en las parcelas MA-5A y 5B, dado que no generan aprovechamiento urbanístico computable.

Artículo 9. NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS

En este PERI, se prevén un número máximo de 36 viviendas nuevas a construir, 20 de las cuales se ubican en las parcelas AA-15,17,19 y 21, 4 viviendas en la parcela AA-23 y otras 12 viviendas nuevas se ubican en las dos parcelas de MA-5 .

Este número máximo, que deberá respetarse en todo momento, se distribuye en SIETE casas nuevas e independientes, de tipo familiar, con acceso directo desde Almirante Arizmendi kalea.

Artículo 10. ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las determinadas por este PERI, para las 7 nuevas casas de viviendas, es decir, de 5m. hacia Almirante Arizmendi en todos los casos. El resto de alineaciones se detallan en el Artículo 9-1 de estas Ordenanzas y en los Planos nº 13 y nº 13-R1.

En cuanto a las casas consolidadas, este PERI se remite a las condiciones de edificación definidas por el PGOU vigentes para la Ordenanza RP-5.

Artículo 11. NIVELES DEL SOLAR Y RASANTES

En las casas del lado Oeste, el suelo de la Planta Baja, en el zócalo, que es el nivel de garajes y de portal, se sitúa a cotas diferentes según la parcela considerada.

En la nueva Plaza peatonal, junto al mercado Mendibil, la cota de arrancada del vial, se sitúa a la cota 16,80m y la cota de llegada 13,44.

Teniendo en cuenta que la longitud del vial es de 126m., la pendiente media resultante es de 2,66% aprox.

Por tanto, las cotas y niveles de cada nuevo solar, son las siguientes:

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Casa Almirante Arizmendi nº 15 | cota de acceso 16,42 m. |
| Casa Almirante Arizmendi nº 17 | cota de acceso 15,76 m. |
| Casa Almirante Arizmendi nº 19 | cota de acceso 15,09 m. |
| Casa Almirante Arizmendi nº 21 | cota de acceso 14,42 m. |
| Casa Almirante Arizmendi nº 23 | cota de acceso 13,80 m. |
| Casa Telletxea Jenerala nº 5-B | cota de acceso 14,44 m. |
| Casa Telletxea Jenerala nº 5-A | cota de acceso 13,77 m. |

Artículo 12. PERFILES EXTERIORES HASTA EL ALERO

Los edificios de viviendas se conformarán por un perfil de zócalo, planta baja, 1 planta alta y ático, con una altura desde la rasante de la acera hasta la cornisa del Ático, de 13,50m. en las parcelas AA-15,17,19, 21 y 23. En las dos parcelas del lado Este, la altura máxima desde la rasante de la acera hasta la cornisa del Ático será de 12,40m para un perfil de planta baja, dos plantas altas y ático.

Artículo 13. CUBIERTA

En cada casa, habrá una cubierta plana en la zona habitable, rematada con alero plano y con pendiente inferior al 5%.

En la zona pisable de cada Ático, la cubierta será plana, con acabado de terraza. Con relación a los elementos sobresalientes de la cubierta plana, estimamos que a los remates de chimeneas y hueco de ascensor, habrá que añadir las placas solares y antenas colectivas de TV.

Artículo 14. FONDO Y FRENTE DE EDIFICACION

14.1. DE TIPO GENERAL. Según las fichas correspondientes, el fondo máximo de la edificación emergente del techo del zócalo, en las parcelas del lado Oeste, será de 12,80m. y el frente máximo será de 18,40 m. Esta magnitud de frente, se mantendrá fija, incluso en el hipotético caso de hacer una casa menor de la prevista, reduciendo en tal caso, el fondo edificado. La casa AA-23, debido a la morfología del suelo tendrá un frente de 15,40 m y fondo de 12,80m como el resto de las casas.

En el lado Oeste, hacia Almirante Arizmendi la separación mínima al nuevo vial será de 5m y de 4m hacia el lindero Oeste. En este lado Oeste, la separación mínima entre edificios será de 6,60m.

En el lado Este, la separación al nuevo vial será de 5m. y de 8m. mínimos entre edificaciones y de 4m. al lindero Sur y de 5,60m hacia la acera Norte.

14.2. ÁTICOS. En las **siete** casas nuevas, la Planta de Ático se retranqueará un mínimo de 2m. de la fachada principal, hacia Almirante Arizmendi kalea, y un mínimo también de 1,50m. de las fachadas laterales y sin retranqueo en la fachada posterior.

De este retranqueo obligatorio, quedan excluidos los elementos singulares remate de servicios, como pueden ser las chimeneas, huecos de escaleras o huecos de ascensor, o paneles solares.

Artículo 15. ALTURA LIBRE

En las viviendas, la altura libre mínima en cada planta de vivienda será de 2,50m. excepto en la Planta Zócalo, en donde debido a la pendiente de la calle y a la pendiente del terreno natural, la altura libre será inferior a 3,34m. en la casa AA-15 e inferior a 3,84m. en AA-17,19 y 21. En la casa AA-23 la altura libre de la planta baja será inferior a 3,99m. En la proyección vertical de la casa, el suelo de la Planta baja se podrá sobre-elevar 50cm. máximos con relación al plano horizontal del techo del garaje, todo ello para sanear las viviendas de la Planta Baja.

En la zona central de cada edificio la altura del suelo de la planta primera con relación al suelo de la terraza, para preservar y proteger el suelo de la vivienda, se podrá elevar 80cm. adicionales.

En las demás plantas, la altura libre mínima será de 2,50m.

En las parcelas MA-5A y B, la altura libre mínima de suelo a techo será de 2,50m. excepto en la Planta baja en donde la altura libre podrá alcanzar los 3,20m. Aquí también se podrá sobre elevar 50 cm. el nivel del suelo de la planta baja con relación a la rasante de la acera, para sanear las viviendas y conseguir un grado de privacidad con relación al nivel de la acera pública.

Artículo 16. ESPACIO BAJO CUBIERTA

Los edificios de viviendas, no dispondrán de espacio Bajo cubierta independiente, porque las cubiertas de las plantas primera o segunda, según los casos, serán planas y pisables y también serán planos los techos de la Planta de ático.

En estos nuevos edificios de viviendas, **no es posible el espacio bajo cubierta**, porque ha sido sustituido por un ático retranqueado.

Artículo 17. GARAJES

En cada casa, el número mínimo de plazas de garaje será de una plaza de garaje doble en línea, por cada vivienda, previéndose un trastero en la parte posterior de cada garaje o en sus aledaños. En ningún caso desde este PERI, se limita la posibilidad de ejecutar una planta bajo rasante para uso de garaje, si las características geológicas del suelo lo permiten.

En las parcelas MA-5, el número de plazas de aparcamiento subterráneo será función del diseño posterior, pero estimamos un número mínimo de 40 plazas de aparcamiento, pudiendo aumentarse su número desarrollando, como ya se ha dicho, 2 plantas de aparcamiento. Cada planta de garajes tendrá una superficie construida máxima de 1.214,09 m².

Artículo 18. VUELOS

En las fachadas laterales de los edificios de viviendas, se excluyen expresamente los vuelos pisables, con la excepción de un pequeño vuelo plano, tipo cornisa, con saliente máximo de

80 cm. en el remate superior de cada fachada lateral, si las condiciones de diseño del edificio lo requieren.

La cubierta plana del Ático, se rematará con vuelo plano, sin limitación de saliente que actuará como canalón de pluviales y protección solar y facilitará la composición de los volúmenes resultantes.

En las fachadas Principal y Trasera de las Plantas Baja y Primera, se podrán disponer vuelos abiertos y cerrados. La longitud del frente volado, será inferior al 60% de la longitud total de la fachada en los vuelos cerrados no estableciéndose limitación en el caso de vuelo abierto. El saliente máximo de los vuelos en las fachadas principal y posterior será de 1m. con relación a la línea de máxima edificación, es decir, que deberán separarse un mínimo de 4m. con relación al cierre exterior de cada finca.

En los vuelos cerrados, se computará el total de la superficie cerrada pero en los vuelos abiertos, incluso si tienen dos cierres laterales, no se computará la superficie por entenderse que se trata de una superficie no vivible, y que facilita la implantación de vuelos, con el consiguiente movimiento de fachadas. En los huecos retranqueados pisables, cubiertos y cerrados, de cada Planta con relación al plano de fachada, se computará o descontará la superficie al 50%. El resto, al igual que las terrazas de los áticos, la superficie no computa.

Los tendederos de ropa, por otra parte obligatorios en cada vivienda, al estar abiertos y no ser habitables no computarán aprovechamiento alguno, por tratarse de un espacio de servicios.

Las terrazas descubiertas, no computarán superficie urbanística.

Artículo 19. CRITERIOS DE MEDICION

En las cinco casas de tipo familiar desarrolladas al Oeste de la calle Almirante Arizmendi, el zócalo no computará aprovechamiento alguno, por considerarse un aprovechamiento soterrado, por destinarse a uso de garajes y trasteros y porque su implantación se justifica para sanear las viviendas a desarrollar al elevar su cota en evitación de su empotramiento contra el terreno.

En las siete casas nuevas, la medición del aprovechamiento será la que resulte de aplicar la medición al sólido construido. A esta medición se añadirá la correspondiente a los vuelos cerrados, que computarán al 100%, pero descontando los espacios de servicios no habitables tipo tendedero. Tampoco computarán aprovechamiento los vuelos abiertos.

Artículo 20. CIERRES DE VUELOS

Quedan prohibidos los cierres de vuelos y terrazas que no estén previstos en el Proyecto de Edificación. Asimismo, quedan totalmente excluidos los cierres parciales o totales de terrazas con cierres ajenos a la edificación, incluidos aquellos que sean plegables o de temporada. En este sentido cabe señalar que se permitirán los toldos y parasoles plegables siempre que todos los propietarios de un mismo edificio acuerden una misma tipología y color. En cualquier caso, la oposición de cualquier copropietario será suficiente para invalidar cualquier modificación del formato y textura del edificio.

Artículo 21. SUPERFICIE EDIFICADA

La superficie total edificada por todos los conceptos en cada casa, no podrá ser superior a la superficie asignada en cada ficha urbanística de este PERI.

Artículo 22. USOS

El uso único del Zócalo de cada casa, será el de garajes para automóviles, además de trasteros auxiliares de cada vivienda y el portal de la propia casa.

El uso de la Planta primera será el de viviendas, al igual que el de la Planta segunda. En el Ático, el uso será el de apartamento, o bien el de 2 desarrollos conectados con las viviendas de la planta inmediatamente inferior en formato "dúplex".

Serán compatibles los usos de las Plantas Bajas y Primera, con los usos autorizados para estos casos en las O.M. de Irún.

En la parcela MA-5A y B, el uso será el residencial, siendo compatibles los usos de las plantas bajas con los de consulta de profesional, despacho profesional, Notaría etc.

Artículo 23. AGRUPACION DE SERVICIOS Y PORTALES

Las conducciones de agua, luz, canalización de telecomunicaciones y gas, arrancarán en la calle exterior hasta los cuartos particulares de contadores en cada solar y desde aquí hasta las diferentes plantas incluida la planta ático.

Los contadores de los servicios anteriores se dispondrán al exterior, empotrados en el muro de cerramiento del zócalo, para facilitar desde el exterior, la lectura de consumos, pero siempre de acuerdo con la compañía suministradora del servicio.

En las parcelas MA-5A y MA-5B, al carecer de zócalo, los cuartos de contadores se dispondrán en el portal o bien, en la planta de garajes, siempre a juicio del Proyectista.

Artículo 24. MATERIALES DE EDIFICACION

Los materiales a emplear en la construcción del edificio, serán de primera calidad, no deleznales y que garanticen en todo momento una vida inalterada superior a 10 años.

En relación con las 7 casas nuevas, la cubierta será plana, con sus tratamientos impermeabilizantes y de aislamiento adecuados, fachadas con revestimiento de aplacado de granito albero, de 3 cm. mínimos de espesor, o similar, pero bien entendido y obligatoriamente que el material seleccionado será el mismo para las 7 casas.

En el lado Oeste, el cerramiento de la finca será de chapeo de caliza, con aparejo concertado en bandas de unos 40cm. definiendo un almohadillado horizontal, en todo el frente de fachada, desde Almirante Arizmendi nº 13 hasta el encuentro con el muro de Gudari nº 12.

En las parcelas a MA-5, el cierre de finca en la Planta de semisótano, será de caliza, con el mismo aparejo que en el lado Oeste. El cierre hacia el nuevo vial será de caliza, también en bandas, pero con una altura máxima total de 80 cm.

Artículo 25. CONCESION LICENCIAS MUNICIPALES

Con anterioridad al inicio de las obras de edificación, deberá obtenerse la preceptiva Licencia Municipal de construcción. Esta Licencia Municipal se podrá conceder en dos fases: la fase 1ª, que afectará a los Capítulos de Saneamiento, Movimiento de tierras y estructura, hasta la rasante del edificio en la cota 0,00m. en las casas MA-5A y B y hasta terminar el muro pantalla posterior y su consolidación mediante la estructura del edificio y destesado de bulones, en las 5 casas del lado Oeste, coincidiendo con las obras de urbanización en los capítulos de

infraestructuras y una fase 2ª de Licencia, que contemplará la total terminación del edificio y de la Urbanización.

La Licencia Municipal de primera utilización, será otorgada por el Excmo. Ayuntamiento y se concederá una vez cumplidos los requisitos impuestos en la Licencia de construcción, incluyendo la finalización total de la Urbanización.

Una vez obtenida la Licencia de primera utilización, se podrán solicitar los enganches a las redes de suministro de agua, gas, electricidad etc.

En cualquier caso, el Promotor asume todas las condiciones que se le impongan en la concesión de las Licencias Municipales, de Construcción y de Primera Utilización y sobre ejecución de la Urbanización, y las garantías de ejecución hasta su terminación que sean exigibles según la legislación vigente.

Artículo 26. URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización se redactará de acuerdo con las indicaciones municipales y con las de las compañías suministradoras del servicio. Se incluirá el diseño de la rampa de salida excepcional de camiones del Centro Comercial, la urbanización de 120 m2. junto al Palacio de Justicia y la conexión de las redes con las recientemente construidas en la Avda. de Iparralde.

Artículo 27. SERVIDUMBRES CONDUCCIÓN DE FECALES Y PLUVIALES

Se establecerán servidumbres en cada parcela nueva para conducir por las mismas, las redes de evacuación de aguas pluviales y fecales provenientes de las casas consolidadas de Gudari 6,8,10,12, así como la conducción de dichas redes de agua hasta su conexionado con la nueva red a desarrollar en Almirante Arizmendi. También se permitirá hasta su conexionado, el paso de las aguas fecales y pluviales provenientes únicamente de la casa Gudari 4, a pesar de encontrarse esta casa fuera del Ámbito.

Artículo 28. MEDIANERIAS

En la construcción de los garajes, en los muros laterales soterrados de separación de fincas, las zapatas deberán ser centradas para apoyo del muro, sencillo medianero o doble, una por cada propietario. La zapata corrida y centrada para apoyo de la pared o paredes, salvo acuerdo entre colindantes, la construirá el primero que inicie las obras de cimentación, previo aviso al colindante y una vez fijado el montante de su construcción, que deberá ser sufragado obligatoriamente a partes iguales.

Artículo 29. ASCENSOR

Dada la altura de los edificios y siguiendo las Normas de Accesibilidad de los edificios, aunque las Ordenanzas Municipales no lo exijan, se ha previsto la colocación de un ascensor, en cada una de las casas, ascensor que deberá cumplir la Normativa específica para su instalación. En cualquier caso, dado el carácter plurifamiliar de cada edificio, se ha previsto un ascensor con camarín de dimensiones 1,10 x 1,40 m. desde la Planta Baja hasta la Planta Ático.

Artículo 30. APLICACIÓN DE ESTAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas, serán de aplicación en la totalidad del ámbito.

En todos aquellos casos en los que no estén contempladas las Ordenanzas específicas anteriores, serán de aplicación las Ordenanzas vigentes del Plan General de la Ciudad de Irún.

Irún, mayo 2014

Javier Guezuraga
ARQUITECTO

Jesús Gracenea
ARQUITECTO

Carlos Martínez
ARQUITECTO

Edorta Alonso
ABOGADO

DOCUMENTO C. PLAN DE ETAPAS

1. PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS Y DEBERES BASICOS

1

1.1. PLAZOS PARA LA FORMULACION DE LOS PROYECTOS.

1.1.1. Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su aprobación inicial en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del PERI del Ambito 5.2.06 Almirante Arizmendi de Irún.

1.1.2. Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, Constitución de la Junta de Concertación, Proyecto de Reparcelación.

La Junta de Concertación fue constituida el 29 de febrero de 2.008 ante el Notario de Irún Don José Antonio Hebrero Hernández, bajo el número 259 de su protocolo. El Proyecto de Reparcelación que se redacte, en desarrollo y ejecución de la presente Modificación Puntual del PERI, deberá ser presentado para su aprobación inicial por la Junta de Concertación en el plazo de seis meses contados desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del PERI, para su posterior remisión al Ayuntamiento de IRUN.

1.2. PLAZOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS

El plazo máximo para la solicitud de licencias de edificación será el previsto en el Título IV, Capítulo Primero, Art. 154-2-b, contados desde la recepción provisional de las obras de Urbanización. A los efectos de cumplimentación de plazos, la urbanización podrá, para evitar duplicidades, simultanearse con las obras de construcción de los edificios.

El acto de otorgamiento de la licencia, fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con los que establezca la Normativa Urbanística que sea de aplicación y en atención a la obra a realizar.

1.3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION

El plazo máximo para la ejecución del Proyecto de Urbanización, será de 4 años desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

1.4. PLAZOS DE EDIFICACION

La ejecución de la edificación, se ajustará a lo previsto por las Ordenanzas contenidas en este Proyecto, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente.

El inicio de ejecución de las nuevas edificaciones se llevará a cabo en el plazo máximo de **cinco** años contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

2. DISPOSICIONES ADICIONALES

Si no pudiera cumplirse el presente Plan de Etapas, el Ayuntamiento de Irún podrá conceder la prórroga necesaria mediante la revisión del mismo.

Para la concesión de licencias de primera utilización de las parcelas edificables, se exigirá la ejecución previa de la totalidad de las obras de urbanización-jardinería y del vial peatonal en coexistencia.

Irún, mayo 2014

Javier Guezuraga
ARQUITECTO

Jesús Gracenea
ARQUITECTO

Carlos Martínez
ARQUITECTO

Edorta Alonso
ABOGADO

DOCUMENTO D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. VALORES Y PRECIOS

Los costes de los distintos parámetros que formalizan la fórmula derivada de la aplicación del Decreto foral 57/1.989, han sido contrastados y definidos en las distintas etapas aprobatorias de este Plan Especial, así como en la redacción del PAU. Son, por tanto, precios reales al día de hoy, y otros, precio en venta etc., están sometidos a fluctuaciones de mercado, máxime teniendo en cuenta que el ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO vinculado al PERI en su día aprobado definitivamente, ha soportado cambios importantes desde la fecha en que se redactó, febrero de 2006, fundamentalmente el del precio de venta, en plena crisis económica. No se ha considerado el sumando G_{deu} (estándares del Decreto 123/2012) por desconocimiento, al día de hoy, de su repercusión económica.

$VRs = Vm / 1,40 - (Cc + Cu + Gg + Gc 15)$; en donde

VRs = Valor residual del suelo

Vm = Valor de mercado en venta

Cc = Coste de construcción

Cu = Coste de Urbanización

Gg = Gastos de gestión

Gc 15 = Compensación cesión del 15%

1,40 = Coeficiente de ponderación de gastos y beneficios del promotor

2. GASTOS DE GESTION URBANISTICA

| | |
|---|--------------------|
| Arquitecto y Asesoramiento PERI, PAU | 41.000,- € |
| Arquitecto Reformas de PERI | 24.000,- € |
| Letrado | |
| Asesoramiento, colaboración PLAN ESPECIAL y PAU, constitución Junta, Redacción Proyecto de Reparcelación de Reparcelación | 35.000,- € |
| ECIA Estudio Impacto Ambiental. | 3.200,- € |
| TOTAL GASTOS GESTION URBANISTICA | 103.200,- € |

3. COSTE DE LA URBANIZACION

Contabilizamos todas las partidas para la ejecución de una calle peatonal en coexistencia incluyendo las partidas propias de la Urbanización de este tipo y los gastos de conexión con las redes generales en la Avda. Iparralde.

| | |
|---|--------------|
| * Movimiento de tierras y demoliciones | 10.814,58 € |
| * Muros | 610.272,00 € |
| * Conexión de redes a sistema general municipal en Avda. Iparralde, Saneamiento de pluviales, y fecales, Alumbrado, Telecomunicaciones, Red energía eléctrica, Abastecimiento agua potable, canalización gas, Mobiliario urbano, Honorarios, Licencias y Avales | 335.274,06 € |

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| TOTAL | 956.361,06 € |
| IVA 21 % (en situación extrema) | 200.835,90 € |
| TOTAL GENERAL | 1.157.197,33 € |

Nota: No incluimos la valoración de la jardinería, vegetación y arbolado, y alguna pequeña construcción, que van a desaparecer, porque corresponderá a la Reparcelación los criterios a seguir y su cuantificación.

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| TOTAL COSTE DE LA URBANIZACIÓN | 1.157.197,33 € |
|---------------------------------------|-----------------------|



4. COSTE DE LA EDIFICACION

Se estima como precio medio unitario de coste de construcción de la edificación el siguiente:

| | |
|---|----------------|
| - Edificios / Residencial (3.748,29 x 1.000 € / m2) | 3.748.290,00 € |
|---|----------------|

| | |
|--|-----------------------|
| COSTE TOTAL de la edificación (viviendas) | 3.748.290,00 € |
|--|-----------------------|

Nota: No incluimos la valoración de la construcción de garajes en el zócalo, porque el precio de su construcción queda nivelado con la venta, de manera que los garajes, no generan beneficio alguno.

5. VALOR DE MERCADO Y VALOR DEL SUELO

5.1. Valor del mercado

Se consideran como precios razonables de venta, dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona, los siguientes:

| | |
|----------------------------|-----------------|
| En edificación residencial | 2.710,00 € / m2 |
|----------------------------|-----------------|

Lo cual nos da un valor de venta de la edificación de:

| | |
|---|-----------------|
| - Área residencial 3.748,30 m2 x 2.710,00 = | 10.157.893,00 € |
|---|-----------------|

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| TOTAL VALOR EN VENTA | 10.157.893,00 € |
|-----------------------------|------------------------|

5.2 Valor del suelo en las viviendas

Según la siguiente fórmula del valor residual, se estima un valor del suelo:

$VR_{\text{suelo}} = \text{Valor de mercado en venta} / 1,40 - (\text{Coste construc.} + \text{Tribut.} + \text{Otros gastos} + \text{Gestión} + \text{Cesión } 15\% + \text{Urbaniz.})$.

$V_{\text{suelo}} = 10.157.893,- / 1,4 - (3.748.290 + 0,25 \times 3.748.290 + 103.200 + 401.599,99 + 1.157.197,33) = 7.255.637,86 - 6.347.359,82 = 908.278,00 \text{ €}$

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| TOTAL VALOR SUELO EN VIVIENDAS | 908.278,00 € |
|---------------------------------------|---------------------|

6. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

El resumen de costes, resulta ser el siguiente:

| | |
|---|------------------------|
| - Coste de la Urbanización | 1.157.197,33 € |
| - Cesión del 15 % | 401.599,99 € |
| - Coste total de la Edificación (viv.) | 3.748.290,00 € |
| - 25% Gastos adicionales | 937.072,50 € |
| - Gastos de Gestión | 103.200,00 € |
| - Valor del suelo | 908.278,00 € |
| TOTAL COSTE ESTIMADO | 7.255.637,86 € |
| Valor en venta del conjunto inmobiliario | 10.157.893,00 € |

VIABILIDAD COMERCIAL del PLANEAMIENTO. RENTABILIDAD.

$$Vc = Vv - Ggc - Ggu - 15\% = 10.157.893 - 7.255.637,86 = \mathbf{2.902.255,14 \text{ €}}$$

A esta cantidad de **2.902.255,14 €** teóricos de beneficio, habrá que restar el 10% en concepto de imprevistos y una cantidad importante por gastos financieros, inmovilizado durante 3 años, etc., pero, en todo caso, garantiza la viabilidad del planeamiento y de la gestión inmobiliaria.

Irún, mayo 2014

Javier Guezuraga
ARQUITECTO

Jesús Gracenea
ARQUITECTO

Carlos Martínez
ARQUITECTO

Edorta Alonso
ABOGADO