

**3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
DE REFORMA INTERIOR
DEL ÁMBITO 6.3.01 ALARDE EN IRÚN.**

**PROMOTOR:
COPROPIETARIOS DEL ÁMBITO ALARDE**

**ARQUITECTOS:
ÁBALOS ARQUITECTOS, S.L.P.**

**LETRADO:
JOSÉ MARÍA ABAD URRUZOLA**

**EJEMPLAR PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2017**

DOCUMENTO A:	MEMORIA
DOCUMENTO B:	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO C:	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN
DOCUMENTO D:	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
DOCUMENTO E:	PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA
DOCUMENTO F:	INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO G:	ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

**DOCUMENTO A:
MEMORIA**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA

0.- APROBACIÓN INICIAL, CONDICIONANTES.

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Explicación y justificación de la presente modificación

1.2.- Ámbito de la ordenación

1.3.- Antecedentes

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- Análisis urbanístico del estado actual

2.1.1.- Situación

2.1.2.- Topografía

2.1.3.- Edificación y Usos actuales. Estructura de la propiedad

2.1.4.- Infraestructuras existentes

2.2.- Determinaciones del planeamiento que se desarrolla

2.2.1.- Determinaciones del P.G.O.U.

2.2.2.- Determinaciones de la 2ª Modificación del PERI "ALARDE" que se modifica.

3.- ORDENACIÓN

3.1.- Criterios y objetivos de la nueva ordenación propuesta

3.2.- Ordenación general

3.3.- Características del plan y parámetros de uso. Cumplimiento de la normativa. Cuadro comparativo.

3.3.1.- Tabla de calificación pormenorizada

3.3.2.- Tabla de dominio y usos del suelo

3.3.3.- Cuadro resumen de características por parcelas.

3.3.4.- Resumen de aprovechamientos propuestos y justificación del cumplimiento de los estándares exigibles

3.4.- Determinaciones legales y de gestión

0.- APROBACIÓN INICIAL, CONDICIONANTES.

-APROBACIÓN INICIAL.

En Febrero de 2017 se presentó la 3ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.3.01 ALARDE, documento que fue aprobado por el Ayuntamiento de Irun el 17 de Marzo de 2017, con sujeción a las condiciones que figuran en la resolución nº 382.

-CONDICIONANTES.

Se incorporan al presente documento, redactado para la aprobación definitiva en Mayo de 2017, las cuestiones necesarias para dar respuesta a las condiciones recogidas en la citada resolución. Se reproducen a continuación las condiciones, indicando las cuestiones introducidas en el presente documento para su cumplimiento.

1. El local de equipamiento será cedido al ayuntamiento con la dotación obligada de instalaciones de abastecimiento y saneamiento, bajo la prohibición de cargarlo con servidumbre de paso de infraestructuras generales de la edificación.

Se añaden en el artículo 45 de las Normas Urbanísticas los requerimientos recogidos en el condicionante nº1.

2. La actuación urbanizadora deberá afrontar en su paso por el ámbito la construcción de la conexión de los bidegorris que actualmente provienen de la avenida Elizatxo y la avenida Euskal Herria, tal y como contempla el Plan General.

Se recogerá en el PAU, así como en el Proyecto de Urbanización, la obligación de conexión de los bidegorris señalados en el condicionante nº2.

3. Todas las viviendas deberán obligatoriamente contar con tendederos en fachada cumpliendo con las condiciones estéticas, sin que sea una opción alternativa según se deduce de los artículos 29 y 36 de las Normas.

Se modifican los artículos 29 y 36 de las Normas Urbanísticas a fin de determinar con claridad la obligatoriedad de disponer de un tendedero en fachada, cumpliendo las condiciones estéticas, según se indica en el condicionante nº3.

4. Si bien el documento contiene un Estudio Económico Financiero, éste deberá completarse en los términos establecidos en el artículo 22.4 de la Ley 7/2015, de 30 de Octubre, que establece que:

- a. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

El documento aprobado inicialmente ya contenía en su documento F “Informe de sostenibilidad económica” la documentación establecida en el artículo 22.4 de la Ley 7/2015. No obstante, se ha completado dicho documento y se incorpora en el presente ejemplar para aprobación definitiva, dando cumplimiento al condicionante nº4.

5. El Plan Especial modifica aspectos de la calificación pormenorizada de la calificación RV, permitiendo usos terciarios de 5ª categoría, lo que atendiendo a lo señalado en la normativa del Plan General, deberá justificar la inexistencia de incompatibilidades.

Se añade en el punto 3.1. de la memoria justificación al respecto de la inexistencia de incompatibilidades con el uso residencial, tal y como indica el Plan General de cara a autorizar la implantación de un uso terciario de 5ª categoría (artículo 2.1.2. Contenido de los usos urbanísticos, punto 2. Usos de actividades económicas, apartado de Usos terciarios). Se da así cumplimiento al condicionante nº5.

6. A tal efecto cabe señalar que, si bien la dotación de aparcamiento de bicicletas podrá ser cumplimentada en la planta de garajes en caso de justificada imposibilidad en la planta de acceso, la dotación de superficie para vehículos de asistencia deberá ser cumplimentada con acceso desde el portal.

Se modifica la redacción del artículo 34 de las Normas Urbanísticas estableciendo la obligatoriedad de situar el local para vehículos de asistencia en planta baja y con acceso desde el portal, dando cumplimiento al condicionante nº6.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Explicación y justificación de la presente modificación:

Se presenta esta 3ª Modificación en el ámbito Alarde a requerimiento de los promotores del citado ámbito 6.3.01 ALARDE.

El objetivo es desarrollar las nuevas previsiones de ordenación que asigna al ámbito el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de IRUN, aprobado definitivamente en Pleno Municipal el 28 de Enero de 2015 (BOG nº 41 de 3 de Marzo de 2015)..

El ámbito de referencia cuenta con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad al nuevo Plan General. Se corresponde dicha ordenación con la contenida en el documento denominado “Modificación nº 2 de la U.E. B ALARDE del ámbito OLAKETA-ALARDE”, aprobado definitivamente con fecha 24-7-2008 (BOG 25-8-2008). Cuenta igualmente con PAU y Proyecto de Reparcelación aprobados definitivamente el 29-7-2008 y 5-7-2010, de forma respectiva.

El nuevo documento de Plan General incrementa la edificabilidad del ámbito, que pasa a ser de 17.080 m²/t sobre rasante, frente a los 9.466 m²/t de la edificabilidad atribuida por la ordenación urbanística precedente (2ª Modificación PERI 2008).

Dentro de esta edificabilidad se prevé un techo destinado a uso terciario de 2.250 m²/t.

Por último se prevé que el estándar del 40% de vivienda protegida respecto del incremento de edificabilidad urbanística se aplique a vivienda VPO en su totalidad, e igualmente que la vivienda Tasada recogida en el planeamiento aprobado en 2008, se destine a vivienda VPO.

En resumen se pasa de 108 viviendas en total (83 VL, 20 VTM y 5 VPO) a un máximo de 153 de las que 42 son VPO y las restantes 111 son vivienda libre.

El presente documento debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 123/2012 de 3 de julio, sobre estándares urbanísticos, que se calcularán sobre el incremento de edificabilidad urbanística sobre la materializada.

De forma previa a que el documento de Revisión recogiera las nuevas determinaciones de ordenación estructural para el ámbito, se formuló entre propiedad del ámbito y Ayuntamiento un Convenio Urbanístico en el que además del compromiso de recoger en el nuevo Plan General la nueva ficha urbanística se preveía expresamente la necesidad de obtener informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil dado que puntualmente la ordenación supera la cota 49,00.

A los efectos de dar cumplimiento al compromiso anterior, se presentó en Diciembre de 2014 un documento de Plan Especial que fue enviado por el Ayuntamiento de Irún a Aviación Civil, solicitando informe favorable a la volumetría (que alcanzaba en ese documento la cota máxima +57,70). Se acompañaba el Plan Especial de un Estudio de Seguridad Aeronáutica elaborado por Sener.

Con fecha de 24 de Junio de 2015, la Dirección General de Aviación Civil emitió un informe negativo al Plan Especial, señalando como recomendación que la cota máxima para la nueva edificación (incluyendo todos sus elementos sobre cubierta tales como antenas, chimeneas,...) **no supere en ningún caso los 53,00 metros MSL.**

Por tanto, el documento que ahora se presenta modifica anterior (de Diciembre de 2014), eliminando las partes que superan los 53 metros MSL. La edificación ordenada en el documento que ahora se presenta para su tramitación **no supera en ningún caso los 53 metros MSL** (incluyendo todos sus elementos sobre cubierta tales como antenas, chimeneas,...), tal y como se recoge en los perfiles normativos, así como en el **artículo 19** de las Normas Urbanísticas.

Igualmente el Convenio señala la necesidad de formular el nuevo Proyecto de Equidistribución para el reparto de beneficios y cargas.

El citado Convenio fue suscrito tras la oportuna tramitación, con fecha Mayo de 2013.

Así pues el presente Proyecto desarrolla la ordenación pormenorizada del ámbito ALARDE de acuerdo con las determinaciones del nuevo Plan General.

1.2.- Ámbito de la ordenación

Los terrenos afectados por la presente Modificación (3ª) del Plan Especial de Reforma Interior se sitúan en pleno casco Urbano de Irún en un área definida como Ámbito 6.3.01 "Alarde".

Está situado al final de la Avenida de Gipuzkoa al Sur de la Glorieta de Elizatxo.

El área de la intervención "Ámbito 6.3.01 Alarde" comprende una superficie de 8.086,60 m².

1.3.- Antecedentes

El Municipio de Irún ha formulado el nuevo Plan General que ha sido aprobado en Pleno Municipal celebrado el 28 de Enero de 2015 (BOG nº 41 de 3 de Marzo de 2015).

El nuevo Plan General convalida los criterios básicos de la ordenación pormenorizada según el documento de 2ª Modificación del PERI "ALARDE", e incrementa la edificabilidad pasando de un programa de 108 viviendas (83 VL, 20 VTM y 5 VPO) a un máximo de 153 viviendas (111 VL y 42 VPO) con el objetivo de viabilizar la operación en atención a las cargas que recaen sobre el ámbito. Fundamentalmente se reajusta la gran parcela residencial incrementando la edificabilidad tras un detallado análisis de su carácter, forma y volumen y su adecuado encaje en relación con los espacios públicos.

El ámbito cuenta con un PERI que fue aprobado el año 1996 y fue objeto de una 1ª Modificación en junio de 2006. Una 2ª Modificación fue aprobada definitivamente el 24-07-2008 (BOG 25-8-2008) y en su gestión se ha aprobado el PAU (29-7-2008) y el Proyecto de Reparcelación (5-7-2010), sin que se haya desarrollado por la difícil situación asociada a la crisis económica y la escasa viabilidad económico-financiera del programa previsto.

El nuevo Plan General, a partir de un análisis urbanístico del ámbito incrementa la edificabilidad, que pasa a 17.080 m²/t sobre rasante, de los que 2.250 m²/t son de uso Terciario, definiendo las condiciones de ordenación estructurales que deben desarrollarse mediante la formulación de una modificación, 3ª, del PERI del ámbito ALARDE.

El presente documento tiene esa finalidad, desarrollar las previsiones para el ámbito 6.3.01 ALARDE del nuevo Plan General, en un suelo urbano con calificación global Residencial (R), de conformidad con lo dispuesto en el art. 70 de la Ley 2/2006 y concordantes.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- Análisis urbanístico del estado actual

2.1.1.- Situación

El área objeto del presente documento de 3ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior está situada en una zona céntrica del casco Urbano de Irún en el denominado Ámbito “Alarde” rematando la Avenida de Gipuzkoa.

Ámbito de Ordenación Urbanística determinado por el nuevo Plan General como: ámbito 6.3.01 Alarde.

2.1.2.- Topografía

El ámbito objeto de planeamiento, se asienta sobre un terreno prácticamente horizontal, con ligero declive hacia el Sur.

Este dato es uno de los que hacen de esta actuación una especial singularidad. Una intervención urbana en un asentamiento sensiblemente horizontal.

La cota del terreno actual está modificada por la existencia de un aparcamiento y de edificios que se declaran fuera de Ordenación.

La actuación que se propone enlazará los niveles existentes en la calle Alarde con la Rotonda de Elizatxo y la Avenida de Gipuzkoa.

Este tema será objeto del Proyecto de Urbanización y su solución se adoptará en estrecha colaboración con los Servicios Técnicos Municipales. Se ha definido un ámbito de Urbanización que permita integrar la Ordenación en la Glorieta.

2.1.3.- Edificación y usos actuales. Estructura de la propiedad

La propiedad actual es el resultado del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 5-7-2010, en virtud del cual pasan a inscribirse en el Registro las parcelas ordenadas en el PERI aprobado en el año 2008.

La citada ordenación pormenorizada definía dos parcelas residenciales, PR-A (configurada en Complejo Inmobiliario) y PR-B.

La parcela “A” pertenece en proindiviso a Ayuntamiento de IRUN y OLAKETA ALARDE S.L.

La parcela “B” pertenece al Ayuntamiento de IRUN.

La parcela “C” es dominio público municipal destinado a espacios libres peatonales.

La parcela “D” es dominio público destinado a viario local.

Las superficies de estas parcelas son las siguientes:

A: 2.825 m²
B: 282 m²
C: 3.397,30 m²
D: 1.582,30 m²

Existen dos inmuebles declarados fuera de ordenación y a derribar que son Casa Arana y Villa Salvador, pues han sido ya demolidas otras dos (Eguzki-Alde y Villa Diego). El Proyecto de Reparcelación aprobado en 2010 contempla las indemnizaciones por las edificaciones, que se reflejarán en la futura Modificación del Proyecto de Reparcelación.

En relación con los que fueron propietarios en Casa Arana de los pisos bajo izqda. (Esposos Santos – Juanes y Zubiri) y primero derecha (esposos Buesa y Manzanas) existen Convenios de Realajo en el Derecho Edificatorio nº 6 adjudicado al Ayuntamiento en la parcela A estando prevista la entrega de inmuebles construidos en sustitución de sus derechos. La nueva ordenación obliga a la modificación de los Convenios de Realajo mencionados, estando prevista su materialización en el edificio 7 de la nueva ordenación. Hay que destacar que existía un realajo correspondiente a los esposos Carrey-Navas que ha sido sustituido por el abono de una compensación económica de 200.000 € en pago de todos sus derechos.

2.1.4.- Infraestructuras existentes

Las infraestructuras existentes en el Ámbito “Alarde”, se sitúan en las calles Alarde, Lapice y E. Pedros Alardeko Jenerala. Dado que la nueva ordenación se apoya en las mismas calles indicadas, las infraestructuras que discurran por estas calles, serán utilizadas para la generación de los nuevos circuitos y acometidas necesarias para la nueva ordenación. Todos estos aspectos se reflejarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.2.- Determinaciones del planeamiento que se desarrolla

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan, vienen definidas por el Documento del Nuevo Plan General de Ordenación para el Ámbito 6.3.01 “Alarde”.

La definición del ámbito objeto de la 3ª Modificación de Plan Especial de Reforma Interior está señalada en el documento del Plan General de Ordenación como Ámbito “Alarde” 6.3.01.

Las determinaciones recogidas en el Documento del Plan General, son:

羊	Clasificación del Suelo:	Urbano
羊	Calificación global:	Residencial (R)
羊	Superficie total:	8.086,60 m2
羊	Aprovechamiento edificatorio sobre rasante:	17.080 m2/t
羊	Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:	10.466 m2/t
羊	Superficie máxima uso terciario:	2.250 m2/t

Se transcribe en las páginas siguientes la ficha correspondiente al ámbito 6.3.01 ALARDE, con las determinaciones establecidas por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Irún, para el Ámbito de referencia.

2.2.1.- Determinaciones del P.G.O.U.

AMBITO: ALARDE

6.3.01

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una zona residencial en correspondencia con las características tipológicas del entorno de casco viejo.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, con fecha 24-07-2008 se aprobó definitivamente la Modificación nº 2 de la U.E. B Alarde que regula la ordenación pormenorizada del ámbito.

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999, si bien posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida, con el objetivo de que el ámbito pueda mejor soportar las cargas que sobre él recaen.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El desarrollo del presente Plan General concretará los siguientes criterios y objetivos, los cuales deberán tener en cuenta, por una parte, las condiciones básicas de ordenación heredadas por la citada Modificación n.º 2 de la U.E.B Alarde:

- Extender hacia la zona sur de Larreaundi las características urbanas del entorno de la Avenida de Guipúzcoa, aportando a dicha zona condiciones de centralidad.

Por otra parte, las necesarias para formalizar el fondo de la Avenida de Guipúzcoa con una edificación que:

- Defina una fachada hacia la glorieta Elizatxo que remate visualmente la perspectiva desde las tres avenidas que allí confluyen: Elizatxo, Guipúzcoa y Euskalherria.
- Posibilite un programa residencial que incluya la creación de viviendas de protección oficial.

Respete las condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, regulando la altura del aprovechamiento edificatorio en base a sus consideraciones, para que las parcelas tengan garantizadas las futuras autorizaciones a sus edificaciones.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 8.086,60 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Residencial (R) superficie : 8.086,60 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 17.080,00 m²t
- Bajo rasante..... 10.466,00 m²t

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido para la calificación global Residencial en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Usos Autorizados:

- Superficie Máxima Uso Terciario..... 2.250,00 m²t

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1.999 no contempla la obligación de destinar edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente atribuida, por lo que en caso de su materialización, los nuevos porcentajes de vivienda protegida se deberán aplicar solo sobre el mencionado incremento.

- Edificabilidad urbanística máxima..... 17.080 m²t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 2.250 m²t(*)
- Edificabilidad materializada 1.643 m²t(*)
- Edificabilidad residencial establecida nuevo PG..... 13.187 m²t(*)
- Edificabilidad residencial establecida PG 1999 7.767 m²t
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial 5.420 m²t

(*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo)..... 40 %

Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

- Alojamientos dotacionales 1,50 m²s /100 m²t
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 197,81 m²s (respecto a la edificabilidad residencial establecida por el nuevo PG de 13.187 m²t). Se contempla la localización de la reserva definida para alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.

- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

Se contempla un perfil básico de la ordenación que no podrá superar la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

En el presente ámbito, y en puntos singulares de la ordenación, se establece la posibilidad de superar la cota máxima establecida. Esta condición deberá estar amparada por un Estudio Aeronáutico, informado técnicamente por Aena y aceptado por AESA, que acredite que las actuaciones previstas en el planeamiento urbanístico no comprometen la seguridad ni queda afectada la regularidad de las operaciones, tanto actuales como futuras, de las aeronaves, y contar con informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil los planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, sus revisiones o modificaciones, y la autorización expresa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previa a la licencia urbanística.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de una modificación del Plan Especial vigente en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan realizar en el marco del presente Plan General que posibilita un incremento de la edificabilidad Urbanística.

En este caso, el presente Plan General propone, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, la localización en el interior del ámbito de la reserva definida para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales.

Y, respecto de la reserva definida para otras dotaciones públicas locales contempla su localización en el propio ámbito, pero en previsión de que no se complete la dotación en el mismo, el presente Plan General contempla la reserva de suelo para dotaciones públicas prevista en la calle Hamugarrieta, junto al caserío Altzolaran con una superficie de 790 m²s.

Al respecto, recordar los compromisos de ordenación a los que quedaba y sigue quedando obligado el ámbito (equipamiento social de 609 m²t y local comercial de 200 m²t).

- OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.

Se considera para la edificación residencial de remate visual de la Avenida Guipúzcoa, un perfil básico hacia la glorieta Elizatxo de planta baja, cuatro plantas altas y un ático retranqueado, con el objeto de crear un frente de fachada acorde con el entorno y con el carácter de hito urbano que tendrá esta futura edificación. Dicho perfil podrá ser superado (PB+8) en su encuentro con la Avenida Elizatxo, siempre que su proporción, escala y volumen se integren adecuadamente con la trasera edificada de la ciudad jardín Lapitze.

El otro bloque residencial será conforme al perfil y alineaciones del edificio al que se adosará en medianera.

Por otra parte, se considera la modificación del número de viviendas actualmente establecidas por el Planeamiento Pormenorizado no sólo por incremento de edificabilidad, sino por su posible adaptación a menores tamaños promedios, siempre que sean conformes con los mínimos establecidos en la calificación pormenorizada a la que pertenezcan.

Por último, en la actualidad en este ámbito existen varios edificios residenciales ya declarados fuera de ordenación por el Plan Especial aprobado, siendo tres los residentes que ostentan derecho de realojo (Convenios de Realojo, aprobados el 5 de mayo de 2010).

5.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones del Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

Igualmente, se tendrán presentes las condiciones de ordenación y gestión que sobre el ámbito se acordaron en el Convenio Urbanístico aprobado en mayo de 2013.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

En caso de modificación de la ordenación por menorizada, se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

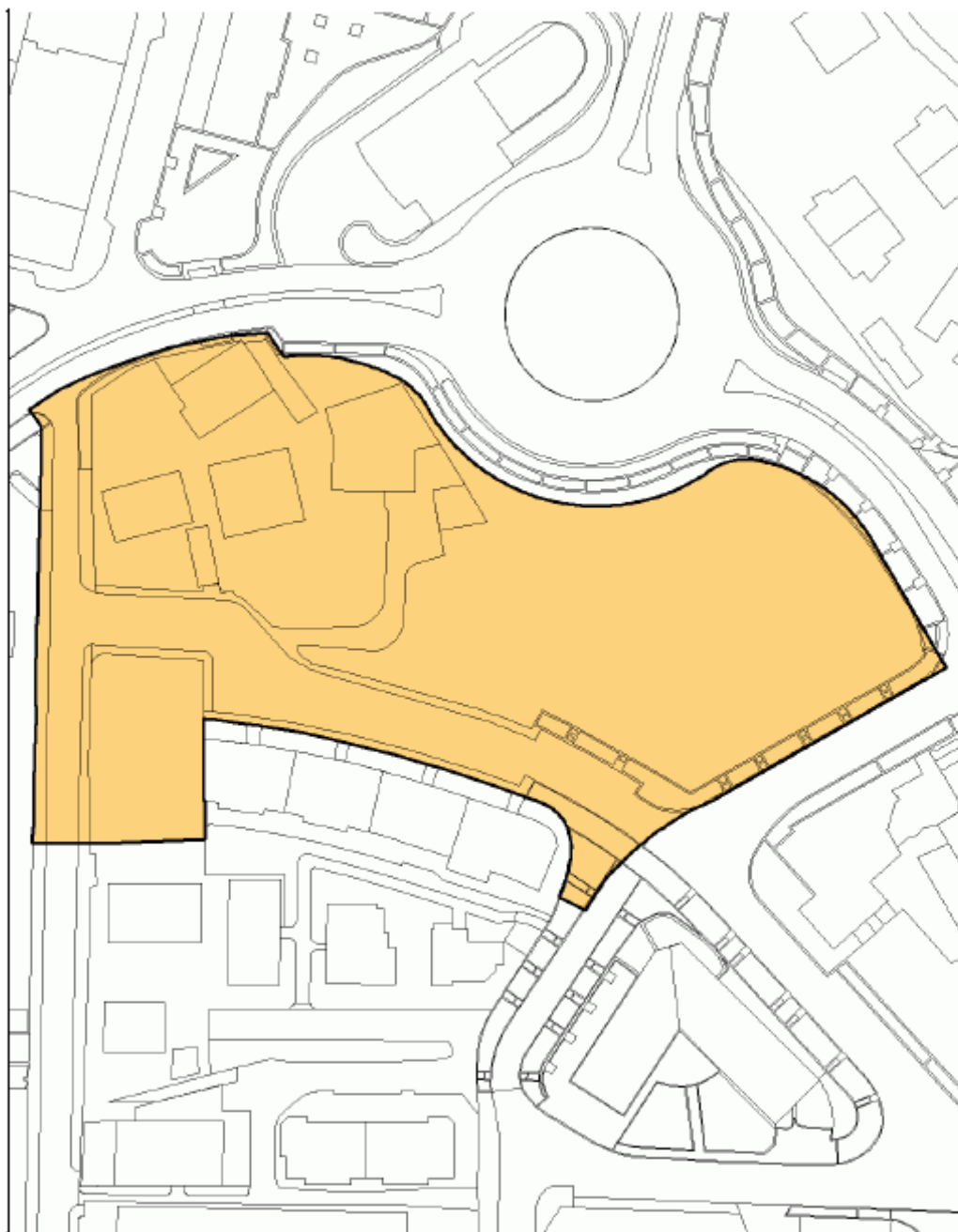
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

ÁMBITO: ALARDE

6.3.01



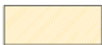
Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN

2.2.2.- Determinaciones de la 2ª Modificación del PERI “ALARDE” que se modifica.

CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

CALIFICACION PORMENORIZADA	
	RV. RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL. SUPERFICIE: 3.107,00 M2.
	LL. ESPACIOS LIBRES PEATONALES. SUPERFICIE: 3.397,30 M2.
	VL. VIARIO URBANO LOCAL. SUPERFICIE: 1.582,30 M2.

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO: 8.086,60 M2.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS

AMBITO 6.3.01 "ALARDE"							
CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS							
BLOQUE	PLANTAS	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE REAL EDIFICABLE MÁXIMA			NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
			RESIDENCIAL	TERCIARIO	SOCIAL		
1	PARCIAL PB+4	653	2.266	614	609	24	LIBRES
	PARCIAL PB+6+A						
2	PB+4	314	950	—	—	10	LIBRES
3	PB+4	314	950	—	—	10	LIBRES
4	PB+4	314	950	—	—	10	LIBRES
5	PB+4	314	950	95	—	10	LIBRES
6	PB+4	566	1.250	545	—	10	LIBRES
						+5	V.P.O.
7	PB+4	350	1.300	330	—	20	TASADAS DE ORDENANZA MUNICIPAL
8	PB+4	282	850	—	—	9	LIBRES
TOTAL		3.107	9.466	1.584	609	108	83 LIBRES 20 TASADAS DE ORDENANZA MUNICIPAL 5 V.P.O.

3.- ORDENACIÓN

3.1.- Criterios y objetivos de la nueva ordenación propuesta

Son los del documento de Revisión del Plan General sobre la base de mantener la calificación residencial del ámbito que viene del Plan General de 1998.

- Extender hacia la zona Sur de Larreaundi las características urbanas del entorno de la Avenida de Gipuzkoa aportando a dicha zona condiciones de centralidad.
- Las necesarias para formalizar el fondo de la Avenida de Gipuzkoa con una edificación que:
 - Defina una fachada hacia la Glorieta de Elizatxo que remate visualmente la perspectiva desde las tres Avenidas que allí confluyen: Elizatxo, Gipuzkoa y Euskalherria.
 - Posibilite un programa residencial que incluye la creación de viviendas de Protección Oficial.
 - Respete las condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas regulando la altura del aprovechamiento edificatorio en base a sus consideraciones, para que las parcelas tengan garantizadas las futuras autorizaciones a sus edificaciones.

Se trata de completar y regenerar una zona vacía y deteriorada en el interior de la ciudad, que lleva largo tiempo paralizada por problemas de viabilidad y a la que la nueva ficha del Plan General incrementa la edificabilidad respecto al planeamiento aprobado en 2008.

Los estudios desarrollados para la implantación de la gran parcela residencial (en realidad dos parcelas) garantiza que el incremento no rompa la unidad en la imagen visual de la futura edificación ni en escala volumétrica ni en aquellos otros aspectos dependientes del diseño arquitectónico (definición de fachadas, detalles y encuentros) y por otra parte mejora el encaje de la gran parcela residencial en el lugar donde se ubica, permitiendo que la planta bajo rasante se formalice con una distribución constructivamente lógica y adecuada con el uso de garajes y usos auxiliares.

Por último se contempla la implantación de un uso comercial consumiendo parte de los 2.250 m²/t de uso terciario bajo la parcela A (que se constituirá en Complejo Inmobiliario), lo que además de revitalizar la zona y su dotación comercial permite

facilitar el desarrollo de esta parcela obteniendo financiación para cometer su primera fase (Derecho Edificatorio A-0, que comprende las plantas de sótano y la planta baja). Desarrollada esta fase, sobre el Derecho Edificatorio A-0, se construirán los otros tres Derechos Edificatorios A-1, A-2 y A-3. En la parcela B también se podrá configurar un Complejo Inmobiliario.

La implantación del citado uso comercial requiere una regulación expresa por tratarse de un uso comercial de 5ª categoría (superficie mayor de 1.500 m2), regulación que se incluye en las Normas Urbanísticas del presente documento.

Se justifican a continuación la inexistencia de incompatibilidades con el uso residencial, tal y como indica el Plan General de cara a autorizar la implantación de un uso terciario de 5ª categoría (artículo 2.1.2. Contenido de los usos urbanísticos, punto 2. Usos de actividades económicas, apartado de Usos terciarios).

-Acceso de público: El acceso de público al local comercial se produce de manera independiente de los accesos a las viviendas, tanto en su acceso peatonal directo desde la calle, como en el acceso desde el aparcamiento situado en la planta inferior al local comercial.

-Aparcamiento: Se establece una dotación de 3,5 m2 por cada 100 m2 de Sala de Ventas, equivalente al primer sótano de la parcela A, lo que se considera suficiente dadas sus características de centralidad en la trama urbana. Esta dotación se resuelve en la planta inmediatamente inferior a la del local comercial y totalmente independiente de los aparcamientos de las viviendas, con los que únicamente comparte el acceso a la vía pública. La comunicación peatonal entre este aparcamiento exclusivo para el uso comercial y el propio local se realiza mediante un núcleo de comunicaciones específico para este uso y totalmente independiente de los del uso residencial.

-Carga y descarga de mercancías: Se realiza en el interior del local (en la zona de almacén), para lo cual se dispone de un acceso desde la vía pública exclusivo para esta finalidad que permite el acceso del camión al interior del local, donde se deberán realizar todas las labores de carga y descarga.

-En cuanto a molestias, emisiones, etc., el uso comercial dará cumplimiento a cuanta normativa le sea de aplicación, expresamente a la Ordenanza de Actividades ubicadas en el término municipal de Irun (BOG Nº 211 07/11/2000), así como normativa autonómica en materia de protección de medio ambiente (Ley 3/1998 y relacionadas).

3.2.- Ordenación general

La ordenación de los viales pasa por rematar la calle Alarde y conectarla con la calle Lapitze, configurando una nueva manzana en la que se sitúa el edificio residencial que debe rematar adecuadamente la glorieta de Elizatxo.

La volumetría del edificio residencial ha sido objeto de un detallado estudio que se refleja en el Convenio Urbanístico suscrito entre propiedad y Ayuntamiento mencionado en el apartado de antecedentes. El edificio lo conforman en realidad 6 edificios susceptibles de construirse por fases (1, 2, 3, 4, 5 y 6), tres de ellos situados en la parcela A y los otros tres sobre la parcela B. En el plano de ordenación y aprovechamientos se definen los parámetros de cada uno de ellos.

El desnivel existente entre la glorieta Elizatxo y la calle Alarde se resuelve mediante la fragmentación del volumen en las plantas superiores, dando lugar a diferentes retranqueos que se definen en la documentación gráfica. Además, las alineaciones de la nueva edificación responden a las de los edificios del entorno (avda Euskalherria y Elizatxo), tal y como se indica en el plano.

En la planta baja de los edificios 1, 2 y 3 se sitúa un gran local comercial de 2.000 m² con acceso desde la rasante de la glorieta de Elizatxo. El desnivel existente hacia la calle Alarde permite la disposición de otro gran local de 609 m² (equipamiento) bajo el edificio 6 y otro local de 250 m² bajo los edificios 5 y 6, ambos con acceso desde la rasante de la calle Alarde.

Se deberá presentar un Anteproyecto que garantice la uniformidad en los acabados de los diferentes edificios, así como su tratamiento unitario a nivel estético como un único edificio, aunque posteriormente se pueda edificar por fases.

Los tres edificios situados en la parcela A conformarán sendos derechos edificatorios A-1, A-2 y A-3 a edificar sobre el derecho edificatorio A-0 que comprenderá las plantas de sótano y baja, configurados todos ellos en un único Complejo Inmobiliario. La parcela B podrá configurarse en la misma manera.

Por último, el edificio residencial existente junto al ámbito en la calle Alarde se remata con un pequeño edificio (nº7 Parcela "C") adosado a la medianera del actualmente existente. La volumetría de este edificio se adaptará al existente.

A los efectos de dar cumplimiento a la necesidad de obtener informe favorable por parte de Aviación Civil, se presentó en Diciembre de 2014 un documento de Plan Especial que fue enviado por el Ayuntamiento de Irún a la Dirección General de Aviación Civil, solicitando informe favorable a la volumetría (que alcanzaba en ese documento la cota máxima +57,70). Se acompañaba el Plan Especial de un Estudio de Seguridad Aeronáutica elaborado por Sener.

Con fecha de 24 de Junio de 2015, la Dirección General de Aviación Civil emitió un informe negativo al Plan Especial, señalando como recomendación que la cota máxima para la nueva edificación (incluyendo todos sus elementos sobre cubierta

tales como antenas, chimeneas,...) **no supere en ningún caso los 53,00 metros MSL.**

Por tanto, el documento que ahora se presenta modifica el anterior (de Diciembre de 2014), eliminando las partes que superan los 53 metros MSL. La edificación ordenada en el documento que ahora se presenta para su tramitación **no supera en ningún caso los 53 metros MSL** (incluyendo todos sus elementos sobre cubierta tales como antenas, chimeneas,...), tal y como se recoge en los perfiles normativos, así como en el **artículo 19** de las Normas Urbanísticas.

La ordenación que se plantea consume la totalidad de la edificabilidad urbanística asignada por el Plan General, en sus diferentes usos, tal y como se detalla en el apartado siguiente (características del Plan Especial).

3.3.- Características del plan especial de reforma interior modificado y parámetros de uso. Cumplimiento de la normativa. Cuadro comparativo.

3.3.1.- Tabla de calificación pormenorizada.

CALIFICACION PORMENORIZADA	
SUPERFICIE: 4.254,58 M2.	RESIDENCIAL
	RV. RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL. SUPERFICIE: 4.254,58 M2.
SUPERFICIE: 3.832,02 M2.	ESPACIOS LIBRES
	LL. ESPACIOS LIBRES PEATONALES. SUPERFICIE: 3.063,11 M2.
	VL. VIARIO URBANO LOCAL. SUPERFICIE: 768,91 M2.
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO 6.3.01 ALARDE: 8.086,60 M2.	

3.3.2.- Tabla de dominios y usos del suelo.

DOMINIOS Y USOS DEL SUELO	
SUPERFICIE: 3.832,02 M2.	1- DOMINIO Y USO PUBLICO
	– SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PEATONALES. <u>DOMINIO:</u> PUBLICO. <u>USO URBANISTICO:</u> ZONAS DE VIALIDAD Y ESTANCIA PARA PEATONES.
	– SISTEMA DE VIARIO URBANO LOCAL. <u>DOMINIO:</u> PUBLICO. <u>USO URBANISTICO:</u> ZONAS DE CIRCULACION RODADA Y APARCAMIENTO.
SUPERFICIE: 4.254,58 M2.	2- DOMINIO Y USO PRIVADO
	<u>DOMINIO:</u> PRIVADO. <u>USO URBANISTICO:</u> VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS.
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO 6.3.01 ALARDE: 8.086,60 M2.	

3.3.3.- Cuadro resumen de características por parcelas

ÁMBITO 6.3.01 "ALARDE"

APROVECHAMIENTOS EN M2. SOBRE RASANTE						
PARCELA	EDIFICIO	RESIDENCIAL		TERCIARIO (COMERCIAL)	SOCIAL	VIVIENDAS
		LIBRE	VPO			
A	1	3.883,30	—	2.000	—	36
	2	1.460,00	—		—	14
	3	1.460,00	—		—	14
B	4	1.775,00	—	—	—	17
	5	1.775,00	—	250	—	17
	6	—	3.626,70		609	42
C	7	850,00	—	—	—	10
TOTAL		11.203,30	3.626,70	2.250	609	108 LIBRES 42 VPO
		14.830				150

APROVECHAMIENTOS EN M2. BAJO RASANTE	
BAJO RASANTE, TOTAL:	10.466

3.3.4.- Resumen de aprovechamientos propuestos y justificación del cumplimiento de los estándares exigibles por la Ley 2/2006 de 6 de Junio y el Decreto 123/2012 de 3 de julio.

≡ Aprovechamiento Residencial

- Superficie construida equipamiento social609 m²
- Superficie construida equipamiento terciario2.250 m²
- Superficie máxima construida en viviendas14.830 m²
 - Vivienda Libre 11.091,71 m²/t
 - Vivienda VPO..... 3.626,70 m²/t

Se trata de un ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado que constituye una Actuación Integrada en la que se debe dar cumplimiento a los estándares exigidos por el Decreto 123/2012 de 3 de julio.

Dichas dotaciones deben calcularse sobre el incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada (art 6, apartado 3 del Decreto 123/2012 de 3 de julio).

En el ámbito existen a estos efectos (aunque algunos de los edificios ha sido ya derribado en cumplimiento de las previsiones del planeamiento) 4 edificios: Villa Diego, Villa Arana, Eguzki – Alde y Viila Salvador que totalizan una edificabilidad “materializada” de 1.643 m²/t, que hay que tener en cuenta para calcular las dotaciones sobre el incremento de edificabilidad.

Dado que el presente Plan Especial ordena un máximo de 17.080 m² sobre rasante (la totalidad de la edificabilidad autorizada por el Plan General), se utiliza este valor para calcular el incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada. Por tanto, **el incremento de edificabilidad resulta ser de 17.080 – 1.643 = 15.437 m²**, (o, lo que es lo mismo, **el 90,38%** de la edificabilidad total).

Los estándares exigibles son:

1. Espacios libres (15% de la superficie del ámbito).

$$15\% \text{ de } 8.086,60 \text{ m}^2 = 1.212,99 \text{ m}^2$$

Calculando sobre el incremento de edificabilidad materializada:

$$90,38\% \text{ de } 1.211,99 \text{ m}^2 = 1.095,40 \text{ m}^2$$

-Dotación exigible de espacios libres: 1.095,41 m² de suelo.

En el presente Plan Especial se prevén **3.063,11 m2 calificados como “LL- Espacios Libres Peatonales”, que se consignan al cumplimiento de la dotación de espacios libres, con un excedente de 1.967,70 m2.**

2. Otras dotaciones públicas locales (5 m2 de suelo o techo por cada 25 m2 de incremento de edificabilidad sobre rasante).

-Incremento de edificabilidad: $17.080 - 1.643 = 15.437$ m2.

$$15.437 / 5 = 3.087,40 \text{ m2}$$

-Otras dotaciones públicas locales exigibles: 3.087,40 m2 de suelo o techo.

Existe una obligación anterior de cesión de un local de equipamiento social de 609 m2 que se contempla en el presente documento. Este equipamiento proviene del primitivo Plan Olaketa-Alarde, que luego se subdividió, manteniéndose en Alarde los 609 m² de dotación. Se imputa de esta superficie la parte proporcional a las viviendas de Alarde (83 viviendas) a razón de 3 m²/vivienda, lo que representa 249 m². El resto de los 360 m² de local no se puede computar porque satisfacen el cumplimiento de otra UE. Por lo tanto, se consignan tan solo 249 m² del citado local dentro del cómputo de las dotaciones públicas locales. Dado que no se alcanza a cumplimentar la dotación con el local social, se calcula la dotación restante para su materialización mediante la cesión de suelo (o compensación económica equivalente).

$$3.087,40 \text{ m}^2 - 249 \text{ m}^2 = 2.838,40 \text{ m2}$$

Por lo tanto, existe un déficit de 2.838,40 m2 que se materializarán mediante la cesión de suelo o compensación económica equivalente. **Por tanto, la dotación se materializará mediante la cesión de un local de 609 m2 construidos y la cesión de 2.838,40 m2 de suelo o compensación económica equivalente.**

A estos efectos, tal y como se refleja en la ficha del Plan General, se podrán aportar los terrenos que el propio Plan General destina a dotaciones públicas en la calle Halmugarrieta, junto al Caserío Altzolaran, con una superficie de 790 m2.

En este último supuesto, resultaría un déficit de 2.048,40 m2 que se deberían materializar mediante compensación económica equivalente. Por tanto, **en este supuesto la dotación se materializaría mediante la cesión de un local de 609 m2 construidos, la cesión de 790 m2 de suelo en la calle Halmugarrieta y la compensación económica equivalente.**

3. Aparcamiento (0,35 plazas/25 m²/t)

Calculando el aparcamiento sobre el incremento de aprovechamiento, resulta ser:

$$(15.437 \text{ m}^2 / 25) \times 0,35 = 216 \text{ plazas}$$

Se prevén un total de 250 plazas en parcela privada bajo rasante, lo que supera el estándar.

4. Plantación de arbolado (1/vivienda)

Se prevé la plantación de un total de **149 árboles**, en lugar a convenir con los técnicos municipales.

5. Vivienda Protegida.

El estándar de vivienda protegida a cumplimentar se obtiene como sumatorio de tres superficies:

- 40% del incremento de techo residencial respecto de la 2ª Modificación del Plan Especial.
- 1.300 m² ordenados como VTM en la 2ª Modificación del Plan Especial.
- 343,29 m² ordenados como VPO en la 2ª Modificación del Plan Especial.

-5.1. Cálculo del 40% del incremento de techo residencial respecto de la 2ª modificación del Plan Especial.

$$\text{Incremento de techo: } 14.830 \text{ m}^2 - 9.466 \text{ m}^2 = 5.364 \text{ m}^2/\text{t.}$$

$$\underline{40\% \text{ de } 5.364 \text{ m}^2 = 2.145,60 \text{ m}^2.}$$

-5.2. Se revierten a VPO los 1.300 m² ordenados como VTM en la 2ª Modificación del Plan Especial.

-5.3. Se mantienen como VPO los 343,29 m² ordenados como VPO en la 2ª Modificación del Plan Especial.

Por lo tanto, el estándar a cumplimentar suma 3.788,89 m²

La manera en la que se cumplimenta este estándar es mediante la **ordenación de 3.626,70 m² residenciales de VPO** (en el edificio 6), a los que se suman **los dos convenios de realojo existentes, que suman 162,19 m²** y que se consideran como vivienda protegida a efectos del cumplimiento del estándar.

6. Reserva de alojamientos dotacionales.

Queda justificada en las previsiones del documento de Revisión del Plan General.

7. Otras previsiones.

En la parcela B que se adjudicará al Ayuntamiento se prevén 250 m²/t de uso Terciario en planta baja lo que permitirá el cumplimiento del Convenio suscrito con Ximenez y Cía, aprobado en sesión plenaria de 31-10-2001 referente a expropiación de Glorieta de Elizatxo. En virtud del mismo el Ayuntamiento tiene que entregar un local de 200 m² en el ámbito 6.3.01.

Para el local comercial en la parcela A se prevé un estándar de 3,5 plazas por cada 100 m² de Sala de Ventas, equivalente al primer sótano de la parcela A, lo que se considera suficiente dadas sus características de centralidad en la trama urbana.

El equipamiento comercial propuesto se dirige (por su tamaño y situación) a los habitantes de la zona, que constituyen suficiente número para su viabilidad. La existencia de equipamientos comerciales similares (así como otros de mayor envergadura) en diferentes barrios de la localidad elimina el posible efecto llamada de tráfico rodado. Se trata, en definitiva, de un comercio de barrio al que fundamentalmente se acudirá a pie, lo que permite que el estándar propuesto sea ampliamente suficiente en este caso. Recientes aperturas de establecimientos similares en la ciudad avalan lo expuesto anteriormente. Por ejemplo el Super Amara Beraketa, con una Sala de Ventas de 1.300 m² (es decir, igual a la prevista en Alarde) cuenta con 45 plazas de aparcamiento, que son ampliamente suficientes para su funcionamiento.

3.4.- Determinaciones Legales y de Gestión

El ámbito constituye una Actuación Integrada en la que se formulará la correspondiente Modificación del PAU aprobado el 29-07-2008.

El ámbito constituye una única Unidad de Ejecución para la equidistribución de beneficios y cargas debiendo formularse un Proyecto de Reparcelación como Modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado el 5-7-2010.

Dado que el ámbito territorial es el mismo se convalida la Junta de Concertación constituida el 15-9-2008 ante el Notario Sr. Herrador e inscrita por Resolución de 27-2-2009 (BOG 16-3-2009)

Hay que señalar que existen 2 CONVENIOS DE REALOJO aprobados el 5-7-2010 con propietarios de Villa Arana, concretamente con:

- D. MIGUEL SANTOS – JUANES AROCENA y su esposa D^a M^a PAZ ZUBIRI EGUILLEGOR (vivienda bajo derecha).
- D. MIGUEL BUESA REBOLLEDA y su esposa D^a M^a JESÚS MANZANAS ARTIGAS (vivienda primero derecha).

Estos Convenios en virtud de los cuales se reconocía el realojo en el Derecho Edificatorio nº 6 adjudicado al Ayuntamiento en la parcela “A”, mediante la entrega de viviendas construidas, deberán adecuarse a las nuevas determinaciones de ordenación y concretarse en la Modificación del Proyecto de Reparcelación.

Existía otro realojo correspondiente a los esposos Carrey-Navas que ha sido modificado por acuerdo con los afectados sustituyendo la obligación de entrega de una vivienda de realojo por el pago de la cantidad de 200.000 € lo que se efectuó a primeros del año 2016 mediante las correspondientes aportaciones económicas de Olaketa Alarde S.L. y Ayuntamiento de Irún.

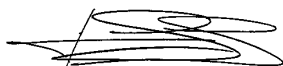
De otro lado el Proyecto de Reparcelación aprobado en 2010 recogía unas indemnizaciones por 3 edificios a derribar (Eguzki-Alde, Villa Salvador y Casa Diego) que totalizan 638.832,47 € en favor de OLAKETA-ALARDE S.L.

Esta indemnización no ha sido abonada y se reflejará en la Modificación del Proyecto de Reparcelación a formular en desarrollo de este Plan.

Por el contrario se ha abonado en cumplimiento de las previsiones del PERI del 2008 y Proyecto de Reparcelación, una serie de indemnizaciones y gastos que totalizan 463.127,83 € y que deben tenerse en cuenta en el Estudio Económico-Financiero.

El resto de cuestiones quedan remitidas al DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN.

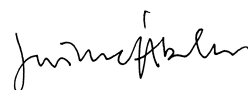
Mayo de 2017



Copropietarios
del Ámbito "Alarde"
Promotor.



José Mª Abad Urruzola
Letrado



Jaime Ábalos
Arquitecto.

**DOCUMENTO B:
NORMAS URBANÍSTICAS**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

- Artículo 1º.- Ámbito
- Artículo 2º.- Entrada en vigor
- Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia
- Artículo 4º.- Marco Normativo del Proyecto.
- Artículo 5º.- Terminología de Conceptos
- Artículo 6º.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN

- Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación
- Artículo 8º.- Código de calificación.
- Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

- Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística
- Artículo 11º.- Categorización del suelo

TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

- Artículo 12º.- Generalidades
- Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio
- Artículo 14º.- Parcelación
- Artículo 15º.- Modificación de Parcelas Residenciales
- Artículo 16º.- Alineaciones
- Artículo 17º.- Rasantes.
- Artículo 18º.- Perfiles y Alturas.
- Artículo 19º.- Servidumbres Aeronáuticas
- Artículo 20º.- Patios.
- Artículo 21º.- Cuerpos salientes o vuelos.
- Artículo 22º.- Elementos salientes en fachadas.
- Artículo 23º.- Escaleras y acceso a viviendas.
- Artículo 24º.- Ascensores.
- Artículo 25º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento.

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 26º.- Condiciones Generales de Dominio

Artículo 27º.- Servidumbre de uso Público y uso Privado

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 28º.- Régimen de Uso

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

Artículo 29º.- Condiciones generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda

Artículo 30.- Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.

Artículo 31º.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio

Artículo 32º.- Condiciones de los locales destinados a garaje

Artículo 33º.- Condiciones de los locales destinados a trastero.

Artículo 34º. Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.

CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 35º.- Obligatoriedad de anteproyecto previo

Artículo 36º.- Fachadas

Artículo 37º.- Cubiertas

Artículo 38º.- Condiciones estéticas de las plantas bajas.

TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 39º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

Artículo 40º. Criterios Ambientales.

CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Artículo 41º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio

Artículo 42º.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Artículo 43º. Criterios sobre diseño de zonas peatonales.

TÍTULO CUARTO: PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

CAPÍTULO 4.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 44º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables

CAPÍTULO 4.2.- CESIONES

Artículo 45º.- Cesiones a realizar

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES

Artículo 1º.- Ámbito

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito “Alarde”. Dado que se trata de un Documento que modifica la 2ª Modificación de la U.E.B.-Alarde del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Olaketa-Alarde, aprobado definitivamente el 24 de Julio de 2008 y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 161 de 25 de Agosto de 2008, estas Ordenanzas derogan las anteriores y constituyen en el futuro, el único documento válido a efectos de Ordenanzas.

Artículo 2º.- Entrada en vigor

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 70-2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia

Las determinaciones del Plan mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4º.- Marco Normativo del Proyecto.

El documento de Plan General de Ordenación Urbana de Irún, configura el marco normativo al que se remite el presente Plan Especial.

En los casos en los que el presente Plan Especial no describa normativa particular específica, serán de aplicación las normas del Plan General.

Tras la aprobación de la Ley 2/2006, el rango normativo de las determinaciones contenidas en el Plan General (estructurales o pormenorizadas) y sus mecanismos de modificación se entienden sujetos a las previsiones que a ese respecto establece la Ley.

Artículo 5º.- Terminología de Conceptos

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo y Plan General.

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

Artículo 6º.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos

Los documentos de que consta el presente proyecto son los siguientes:

- Documento A: Memoria
- Documento B: Normas Urbanísticas.
- Documento C: Directrices de Organización y Gestión
- Documento D: Estudio Económico-Financiero
- Documento E: Planos de Información y Propuesta
- Documento F: Informe Sostenibilidad Económica
- Documento G: Estudio de Impacto Acústico

Los epígrafes 3.3. y 3.4. de la Memoria de Ordenación (Documento A), las Ordenanzas Reguladoras (Documento B), los Planos de Propuesta (Documento E) y Directrices de Organización y Gestión (Documento C) son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

TÍTULO PRIMERO:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación

El ámbito del sector objeto de este documento queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

Artículo 8º.- Código de calificación.

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coinciden con la sistematización asignada por el Plan General.

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

≡ RV.- Residencial con alineaciones a vial.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

≡ LL.- Sistema de espacios libres peatonales

≡ VL.- Sistema de viario local.

Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

a) PARCELA RESIDENCIAL

RV.- Parcela residencial con alineaciones a vial

≡ DOMINIO: Privado

≡ USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados

≡ EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas

b) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

LL.- Sistema de Espacios Libres Peadonales

≡ DOMINIO: Público

≡ USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones

≡ EDIFICACIÓN: Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación (rampas, escaleras.....)

VL.- Sistema de viario urbano local

- ≡ DOMINIO: Público
- ≡ USO URBANÍSTICO: Zonas de circulación rodada.
- ≡ EDIFICACIÓN: Excluida, excepto la de instalaciones de servicio y la que facilite la circulación vial.

CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

El desarrollo de las previsiones del presente Plan se efectuará por Sistema de Concertación.

Se define un Ámbito de Actuación Integrada coincidente con la Unidad de Ejecución.

Esta Actuación Integrada se desarrollará con el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, que modificará el ya aprobado.

Se convalida la Junta de Concertación ya constituida, quien formulará la Modificación del Proyecto de Reparcelación del documento ya aprobado el 5-7-2010. Dicha Junta fue constituida el 15-9-2008 ante el Notario de IRUN Sr. Herrador y se encuentra inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico por Resolución de fecha 27-2-2009 (BOG de 16-3-2009).

Artículo 11º.- Categorización del suelo

Se categoriza el suelo como urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística e insuficiencia de urbanización.

TÍTULO SEGUNDO:

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 12º.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características, en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a cada parcela, tienen el carácter de techo máximo.

Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio

1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 14.830 m², destinados al uso de vivienda y compatibles con el mismo, y 2.250 m² para usos terciarios. Estos 2.250 m², se han distribuido en la parcela A (2.000 m²/t) y en la B (250 m²/t).

Además se prevé una dotación local pública de 609 m²/t que no computa edificabilidad urbanística.

2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 10.466 m²/t. Se deberá cumplir el estándar de 216 plazas de aparcamiento en parcela privada.

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

Podrán construirse 3 plantas de sótano, con los mismos usos ya indicados.

Para el local comercial en la parcela A se prevé un estándar de 3,5 plazas por cada 100 m² de Sala de Ventas, equivalente al primer sótano de la parcela A, lo que se considera suficiente dadas sus características de centralidad en la trama urbana.

Aprovechamiento pormenorizado.

Se reproduce a continuación la tabla del plano P3.

AMBITO 6.3.01 "ALARDE"

APROVECHAMIENTOS EN M2. SOBRE RASANTE						
PARCELA	EDIFICIO	RESIDENCIAL		TERCIARIO (COMERCIAL)	SOCIAL	VIVIENDAS
		LIBRE	VPO			
A	1	3.883,30	—	2.000	—	36
	2	1.460,00	—		—	14
	3	1.460,00	—		—	14
B	4	1.775,00	—	—	—	17
	5	1.775,00	—	250	—	17
	6	—	3.626,70		609	42
C	7	850,00	—	—	—	10
TOTAL		11.203,30	3.626,70	2.250	609	108 LIBRES 42 VPO
		14.830				150

APROVECHAMIENTOS EN M2. BAJO RASANTE	
BAJO RASANTE, TOTAL:	10.466

Artículo 14º.- Parcelación

Se definen 3 parcelas residenciales privadas, así como una parcela pública de espacios libres y viario, cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	
PARCELA	SUPERFICIE
A	2.099,42 M2.
B	1.879,44 M2.
C	275,72 M2.
TOTAL:	4.254,58 M2.

SUPERFICIE PARCELA PÚBLICA	
PARCELA	SUPERFICIE
D	3.832,02 M2.

Las parcelas residenciales privadas anteriormente definidas tienen la condición de parcelas edificables mínimas. Se podrán configurar sobre las parcelas A y B sendos Complejos Inmobiliarios. En particular en el caso de la parcela A, el complejo comprenderá varias fincas especiales de atribución privativa, siendo una de ellas la correspondiente al bajo rasante y la planta baja. Se podrá solicitar licencia para una finca especial de las integrantes del Complejo sin tener que abarcar la totalidad del Complejo.

En el caso de la Parcela B el Complejo se referirá a una finca bajo rasante siendo fincas independientes sobre rasante los bloques que se prevén en la misma.

Artículo 15º.- Modificación de Parcelas Residenciales

Para permitir diferentes parcelas que las recogidas en el Plan Especial, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

Artículo 16º.- Alineaciones

Las alineaciones vienen señaladas gráficamente en el plano de ordenación geometrizada y se fundamentan en los siguientes criterios:

- Arranque de la geometría del conjunto, con un hito de B+6 que señala el final de la Avda Elizatxo.
- Retranqueado respecto a este hito arranca el cuerpo de la edificación.
- Curvatura hacia la rotonda. El edificio se curva para acomodarse a su ubicación en la rotonda.

- Alineación nuevo edificio en Avenida Euskalerría. El nuevo edificio responde a la alineación principal del existente, así como al retranqueo hacia la calle Alarde.

El Anteproyecto exigido por estas Ordenanzas deberá dar cumplimiento a esta normativa definiendo las alineaciones, texturas, volúmenes y colores de la edificación propuesta, entendiendo el edificio como un volumen con tratamiento unitario y no como una suma de diferentes partes.

Artículo 17º.- Rasantes.

Las rasantes de urbanización en los frentes de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente Plan, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Como referencia de rasantes se adoptarán las existentes para las plantas comerciales y 1 metro más altas para las plantas bajas residenciales. De esta forma, los aleros de la edificación están a la misma altura en cada uno de los perfiles indicados.

No se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas residenciales.

Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles.

Se podrán adaptar las rasantes en función de los condicionantes topográficos de la parcela.

Artículo 18º.- Perfiles y Alturas.

Se establecen varios perfiles para los edificios planteados. El plano de perfiles normativos, así como el de ordenación geometrizada, definen con exactitud los diferentes perfiles y su situación en el volumen edificado.

- Perfil 1 : PB + 6 plantas altas. Se adopta en el edificio 1 de forma parcial.
- Perfil 2: PB + 5 plantas altas. Se adopta en los edificios 1 a 6. Es el perfil general de la actuación.
- Perfil 3: PB + 4 plantas altas. Se adopta en los edificios 1 a 6 de forma parcial.
- Perfil 4 : PB + 4 plantas altas. Se adopta en el edificio 7. La cubierta del edificio 7, se adaptará a la del edificio colindante.
- Perfil 5 : PB + 3 plantas altas. Se adopta en los edificios 1 a 6 de forma parcial.

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

Artículo 19º.- Servidumbres Aeronáuticas

A los efectos de dar cumplimiento a la necesidad de obtener informe favorable por parte de Aviación Civil, se presentó en Diciembre de 2014 un documento de Plan Especial que fue enviado por el Ayuntamiento de Irún a la Dirección General de Aviación Civil, solicitando informe favorable a la volumetría (que alcanzaba en ese documento la cota máxima +57,70). Se acompañaba el Plan Especial de un Estudio de Seguridad Aeronáutica elaborado por Sener.

Con fecha de 24 de Junio de 2015, la Dirección General de Aviación Civil emitió un informe negativo al Plan Especial, señalando como recomendación que la cota máxima para la nueva edificación (incluyendo todos sus elementos sobre cubierta tales como antenas, chimeneas,...) **no supere en ningún caso los 53,00 metros MSL.**

En cumplimiento de lo anterior, se prohíbe la disposición en la nueva edificación de ningún tipo de elemento bien sea permanente o provisional por encima de la cota 53 MSL. **Ningún elemento de la nueva edificación podrá superar los 53 metros MSL.**

- Se ha incluido un plano específico relativo a servidumbres aeronáuticas.
-
- La materialización de la edificabilidad establecida normativamente estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.
- En cumplimiento del Decreto 297/2013, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- Se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Por otra parte, en el plano específico relativo a servidumbres aeronáuticas (P11), que forma parte de la documentación gráfica de este Plan, se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

Artículo 20º.- Patios.

Se permiten los patios interiores de ventilación, cumpliendo las condiciones generales definidas para su implantación en el Plan General.

Los patios, en su coronación, podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie de ventilación mínima igual a 1/3 de la superficie del patio.

Artículo 21º.- Cuerpos salientes o vuelos.

Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones máximas de fachada. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos).

El vuelo máximo será de 1,10 a partir de las alineaciones máximas.

Los aleros o cornisas podrán sobresalir hasta 30 cms más que los vuelos indicados.

Artículo 22º.- Elementos salientes en fachadas.

Los zócalos, pilastras y demás elementos constructivos u ornamentales adosados a la fachada en planta baja, con excepción de toldos y marquesinas, no sobresaldrán de la alineación más de 0,15 metros.

Las marquesinas y toldos de los locales de planta baja podrán volar sobre la fachada un máximo de 1,00 metros en posición plegada.

Las marquesinas y toldos, incluso en posición desplegada, distarán de la acera o espacio libre sobre el que vuelan, una altura no inferior a 3 metros en cualquiera de sus puntos.

Sólo podrán situarse a menor altura con saliente máximo de 0,20 metros desde la alineación, los soportes y demás elementos previstos para extender y colgar los toldos.

Las cornisas, pilastras, impostas y demás elementos constructivos u ornamentales en plantas altas, podrán sobresalir hasta 0,30 metros de la alineación de fachada.

Artículo 23º.- Escaleras y acceso a viviendas.

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente de Protección contra Incendios en los edificios. También cumplirán las vigentes normas de accesibilidad en los edificios.

Se prohíben las escaleras colectivas compensadas y las mesetas partidas o en ángulo.

Las escaleras podrán disponer de iluminación exterior o cenital cumpliendo en ambos casos la normativa establecida a tal efecto para las viviendas VPO.

El barandado de las escaleras cumplirá la normativa aplicable, en concreto el CTE-DB-SU.

Para el acceso a viviendas, se dispondrá obligatoriamente de un portal que no presente barreras arquitectónicas que dificulten el acceso.

Las escaleras interiores privadas en viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,80 metros.

Artículo 24º.- Ascensores.

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 25º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento.

Se computarán las superficies de acuerdo al artículo 3.1.2. del Plan General, cuyos criterios se reproducen a continuación:

1.- Computarán con carácter general como parte del aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1.80 m. de altura libre - computará la parte de los mismos que supere dicha altura.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1.50$ m.
- Los huecos de ascensores.
- Los porches de todo tipo, cuando no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computará el 50% de su superficie, siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).
- Los balcones, terrazas y solanas a partir de 5,00 m² de superficie (Se computará el 50% de la superficie que exceda de los 5 m², siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).
- En los bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos característicos o autorizados de la parcela.

2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de $\varnothing > 1.50$ m.
- Los porches de uso público.
- Las terrazas y solanas cuando constituyan el techo de la edificación, incluidas las terrazas sobre sótanos, y no estén cubiertas.

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 26º.- Condiciones Generales de Dominio

Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

Artículo 27º.- Servidumbre de uso Público y uso Privado

Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan

ejercer los derechos que dimanar del presente planeamiento. En particular se establece servidumbre recíproca entre todas las parcelas para el acceso y salida a la planta de sótano. La extensión de dicha servidumbre se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 28º.- Régimen de Uso

1.- Uso característico: VIVIENDA

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

2.- Usos Autorizados

- ✚ Se autorizan con carácter general los usos autorizados en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun para las parcelas RV, en las condiciones indicadas en el documento.
- ✚ Terciarios: Se autoriza expresamente mediante la presente Ordenanza la implantación de Uso Terciario Comercial de 5ª categoría en la planta Baja de la edificación. Cumplirá una dotación de aparcamiento de 3,5 plazas por cada 100 m2 de Sala de Ventas, lo que equivale al primer sótano de la parcela A.

La implantación de este uso Terciario Comercial de 5ª categoría deberá justificar en el correspondiente Proyecto de Actividad las medidas a adoptar de cara a garantizar su compatibilidad con el uso de Vivienda, verificando el cumplimiento de todo tipo de normativa aplicable.

- ✚ Uso auxiliar de terciario se autoriza con carácter general en plantas sótano, semisótano y baja.

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

Artículo 29º.- Condiciones generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda

Además de los criterios de aplicación de la Ordenanza de Diseño de Protección Oficial vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones:

A.- En las viviendas de más de un dormitorio, el estar-comedor-cocina podrá constituirse como pieza única, siempre que se garantice que, consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente y, por su distribución, sea posible segregar la cocina del resto. Sólo se permitirá que formen un único espacio no segregable en viviendas de un dormitorio.

B.- Se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución, uno o varios espacios para almacenamiento con los siguientes valores mínimos:

- Vivienda de 1 dormitorio 2 módulos
- Vivienda de 2 dormitorios 3 módulos
- Vivienda de 3 dormitorios 4 módulos

Un módulo equivale a un volumen de 0,63 m³ (correspondientes a un armario de 0,5 m de frente, 2,10 m de altura y 0,6 m de fondo). El fondo será como mínimo de 0,35 m y como máximo 0,65 m. Se añadirá 1 módulo por cada dormitorio de más. Estos espacios para el almacenamiento deberán situarse en la entrada, las zonas de paso o el estar y podrán fraccionarse siempre que se cumpla con el mínimo indivisible de 1 módulo.

C.- Además de las determinaciones recogidas en la normativa de VPO respecto a la distribución de cocinas, se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución 1:20, los siguientes aspectos:

- Un volumen de almacenamiento indivisible de 0,25 m³ (equivalentes a 0.6x0.6x0.7m) con una dimensión mínima de 0,35 m medida en cualquiera de sus aristas situado por debajo de 1,40 m de altura.
- Superficies fijas de trabajo que cumplan las siguientes condiciones:
- Superficie total mínima: 0,72 m² (equivalente a un frente de 1,20 m y un fondo de 0,60 m)

- Superficie mínima continua: 0,36 m² (equivalente a un frente de 0,60 m y un fondo de 0,60 m)
- Cota del plano de trabajo situada entre los 0,85 m y 0,95 m.
- Altura libre mínima sobre el plano de trabajo: 0,50 m.

D.- En todo caso la superficie útil mínima de vivienda será la siguiente: ·

Dimensión mínima:40.00 m²

E.- Se dispondrán tendederos en fachada garantizando su ocultación a las vistas mediante elementos integrados en el diseño de la fachada.

Artículo 30.- Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.

1.- Portales:

- El diseño de los portales, escaleras y zonas de uso común de los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado “Condiciones exigibles al edificio” (o título análogo) y la Ley de Accesibilidad vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- El portal se diseñará de forma que garantice la visibilidad hacia el exterior, dotándolo de paramentos transparentes.
- El desembarco de la escalera y el ascensor en planta baja será visible desde la entrada al portal, evitando todo recoveco entre la puerta de acceso y éstos elementos.
- Los portales contarán con instalación de iluminación que permita distinguir a las personas que accedan o se encuentren en el local, manteniendo así el local como un espacio seguro.
- La anchura mínima será de 2.50 metros.
- El espacio de espera del ascensor, anejo al portal, o incluido en él, será de 1.30 x 1.30 m², como mínimo.

2.- Escaleras comunes de la vivienda:

- La anchura mínima del espacio de escalera, entre paramentos, será de 2.20 m. y el de los tramos, medido entre los elementos que los limiten -pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor- será de 1.00 m.
- La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo, será 27.0 cm., y la altura de la tabica no excederá de 18.0 cm.
- El número máximo de peldaños en un sólo tramo de escalera será 16.

- En las escaleras curvas, la anchura mínima será 1.20 m., y los peldaños tendrán una dimensión de huella mínima de 25.0 cm., medida a 45.0 cm. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1.20 m.
- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 25.0 cm.
- La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0.95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente será de 12.0 cm.
- La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.
- Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con una ventana, al menos, por piso, cuya superficie será mayor de 1.00 m². Se admite igualmente la iluminación cenital en los casos contemplados en la Normativa de V.P.O. vigente, siempre asegurando la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada.
- Las escaleras tendrán asimismo ventilación permanente en la parte superior, y dispondrán de entrada de aire en la parte baja, bien a través de la puerta del portal o a través de algún patio en la primera planta de la que arranque el mismo.

3.- Ascensores:

- Será obligatoria la instalación de ascensor en las condiciones definidas en la normativa vigente sobre accesibilidad.
- Se asegurará el acceso sin barreras urbanísticas hasta el arranque del ascensor.

Artículo 31º.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio

1.-Dotación de aseos:

- Los locales dispondrán de un cuarto de aseo -que podrá situarse en su caso en locales de primer sótano o semisótano-, dotado de inodoro y lavabo como mínimo, cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los cuartos de aseo de las viviendas.
- Cuando el local tenga más de 250,00 m²(t) dispondrá de al menos un aseo compartido con lavabo e inodoro. No obstante, esta dotación de aseos podrá ajustarse en función del tipo de uso del local y de la superficie

destinada a la atención al público, y ello en función de los criterios municipales.

Los cuartos de aseo se instalarán con el debido alejamiento y aislamiento de la sala destinada al público, en locales con ventilación directa o forzada, y bien iluminados.

El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde la cocina u oficio, los comedores, o los lugares donde se elabore, manipule o almacene alimentos.

2.-Ventilación:

-La ventilación de la parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, podrá ser natural o artificial, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima según la normativa vigente aplicable. La ventilación forzada se exigirá en los locales destinados a la manipulación o venta de artículos perecederos.

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de las viviendas, asegurando para cada uno de estos locales la renovación mínima independiente antes definida.

Se dará cumplimiento a la normativa aplicable en cuanto a distancias entre bocas de admisión y extracción y usos residenciales.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

-En los casos de actividades de hostelería, incluso obradores de pan y bollería, asador de pollos o similares, o recreativas se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada, y, cuando los mismos incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente y estanco de evacuación de humos o gases de sección mínima adecuada, que deberá discurrir preferentemente por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada a vía pública.

3.- En el caso de implantarse un Uso Terciario Comercial de 5ª categoría en la planta Baja de la edificación (expresamente autorizado en el artículo 28), se deberán cumplir además las siguientes condiciones:

4.1. Dotación de aparcamiento.

Se deberá justificar un estándar de 3,5 plazas por cada 100 m² de la superficie destinada a Sala de Ventas. Se justifica este estándar por tratarse de un equipamiento comercial de ámbito local.

4.2. Espacios de carga y descarga.

Se dispondrá de un espacio cerrado en el interior de la propia actividad apto para la carga y descarga de un camión de reparto. Los accesos al citado espacio se situarán en las zonas marcadas en los planos.

4.3. Ventilación.

En la cubierta del edificio exclusivamente con mas altura, el número uno, las chimeneas evacuación de aire de ventilación, o con humos, gases y olores, podrán disminuir la altura que se establece de forma general, hasta alcanzar un metro sobre cubierta adoptando, en su caso, medidas para una correcta dispersión. Para aire exclusivamente de condensación se podrán superar los caudales máximos a fachada establecidos con carácter general siempre que la salida se encuentre a mas de 4 mts sobre la rasante de la acera y a 6 mts de distancia cualquier hueco de fachada.

Artículo 32º.- Condiciones de los locales destinados a garaje

1.- Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de garaje en los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado “Condiciones exigibles a los garajes” (o título análogo) y la Ley de Accesibilidad vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.- Además serán de obligada aplicación las determinaciones que a continuación se establecen que no se recojan en la norma autonómica.

A.-Superficie y dimensiones mínimas:

- La superficie mínima útil de los garajes será de 20.00 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiese, u otros usos (como almacénillos, aseos, vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).
- Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4.50 x 2.50 m², si bien se admitirá que en un 25 % de ellas dichas dimensiones sean 4.00 x 2.00 m².
- Caso de permitirse la ejecución de garajes por fases de actuación, cada una de las ejecuciones parciales deberán atender en todo momento a las condiciones establecidas para el conjunto unitario de la actuación.

B.-Altura libre mínima:

- La altura libre mínima será de 2.20 m. en el conjunto del local.

C.- Accesos:

- Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima de 3 metros.

- En los garajes de categoría 3ª y 4ª, es decir, con superficie mayor a 1.000 m² (t), el acceso deberá tener una anchura mayor de 5.00 m., o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente
- Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18 % y, las rampas curvas, el 16 %. Su anchura mínima será de 3.00 m., con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6.00 m. Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima, salvo elementos puntuales (estructura, instalaciones,...).
- Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5.00 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente inferior al 5 %.
- La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2.40 m. y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2.10 m.
- Las puertas de acceso a garajes y colocadas en las fachadas de la edificación, deberán ser del tipo silencioso.

Artículo 33º.- Condiciones de los locales destinados a trastero.

Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de trastero en los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el apartado "Condiciones de los trasteros" (o título análogo).

Artículo 34º. Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.

a. Aparcamiento para bicicletas. Se dispondrá de una zona de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos no motorizados. Las dimensiones mínimas a tener en cuenta serán de 12,00 m², con una longitud mínima de 1,5 m y altura de 2,0 m. El acceso a dicho espacio será lo más directo posible desde el exterior y adecuado para vehículos no motorizados. Las dimensiones serán tenidas en cuenta a modo de referencia, debiendo justificarse la utilización de un estándar diferente. En el caso de construcción de trasteros vinculados a viviendas y/o garajes cerrados, éstos podrán contar como susceptible de albergar bicicletas.

b. Almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento. Se dispondrá un local en planta baja para el almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento tales como cochecitos de bebé, carritos de la compra, sillas de ruedas motorizadas o elementos análogos.

El local contará con una dotación de un mínimo de 12 m², en el que se deberá poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro y con una altura mínima de 2,20 m. Se situará en planta baja y con acceso directo desde el portal.

CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 35º.- Obligatoriedad de anteproyecto previo

Se establece la obligatoriedad de presentar, de forma previa a la solicitud de licencia de edificación, un Anteproyecto ó Proyecto Básico único para las parcelas A y B, que garantice el tratamiento coordinado y proporcionado de los diferentes nuevos espacios urbanos que se crean en el presente PERI con los edificios del Ámbito objeto de Proyecto y permita controlar desde el Ayuntamiento la adecuada escala con la que se pretende resolver la actuación. La parcela C podrá ser independiente en su tratamiento.

No se podrá solicitar la licencia de una parcela hasta que se haya aprobado el Anteproyecto ó Proyecto Básico del conjunto indicado.

Con la presentación de un único Anteproyecto o Proyecto Básico para las parcelas A y B, se podrá solicitar la licencia de edificación. La parcela C será objeto de otro Proyecto.

La licencia podrá corresponder a la primera fase de la parcela A (A-0) para desarrollar el bajo rasante y la planta baja, que constituirán una finca especial en el Complejo Inmobiliario. A continuación podrán ser objeto de licencia las fincas configuradas por encima de la citada fase 1ª (Finca A-0 que comprende el bajo rasante y la planta baja) que configuran las fincas A-1, A-2 y A-3.

Artículo 36º.- Fachadas

1.- Los tendedores a disponer en las fachadas exteriores de la edificación prevista se protegerán impidiendo su visualización mediante elementos integrados en el diseño de las fachadas.

2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.

3.- Los materiales empleados en fachada serán permanentes y de primera calidad. Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.

4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.

5.- Las partes de semisótano que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

Artículo 37º.- Cubiertas

Se adoptarán soluciones de cubierta plana transitable o no. Se podrán colocar sobre la cubierta las instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio.

La cubierta del edificio 7 se adaptará a la del edificio colindante.

Artículo 38º.- Condiciones estéticas de las plantas bajas.

El proyecto edificatorio definirá los huecos de planta baja que deberán guardar relación con la imagen general del edificio.

El tratamiento de los elementos macizos entre los huecos definidos por el proyecto será idéntico al de las plantas altas en cuanto a materiales.

Todos los rótulos y elementos identificativos de la actividad comercial se situarán en el interior de los huecos definidos en el proyecto edificatorio, dando cumplimiento al PGOU de Irun. Además, en el interior de los huecos definidos se garantizará al menos un 30% de zonas transparentes.

TÍTULO TERCERO:

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 39º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

El proyecto de urbanización previsto, deberá ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

Artículo 40º. Criterios Ambientales.

Se atenderá en el desarrollo del presente documento a lo recogido en el punto 8.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el Plan General de Ordenación de Irun, al objeto de evitar o reducir los efectos negativos de la propuesta. Se enumeran a continuación las medidas incluidas en el Plan General, al cual se remite para el desarrollo de las mismas.

8.3. MEDIDAS PARA EVITAR O REDUCIR LOS EFECTOS NEGATIVOS DE LAS PROPUESTAS DE REVISIÓN DEL PGOU

- 8.3.1. Medidas para aminorar la afección a zonas ambientalmente sensibles*
- 8.3.2. Medidas para disminuir la afección a recursos naturalísticos*
- 8.3.3. Medidas para disminuir la afección al recurso suelo*
- 8.3.4. Medidas para disminuir la afección al recursos estético culturales*
- 8.3.5. Medidas para disminuir la generación de residuos y la contaminación*
- 8.3.6. Medidas sobre el agua como recurso natural*
- 8.3.7. Medidas para el medio ambiente urbano*
- 8.3.8. Medidas para el medio socioeconómico*
- 8.3.9. Medidas para aminorar riesgos ambientales*
- 8.3.10. Otras medidas complementarias*

CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

El Proyecto de Urbanización contendrá el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberán de ser autorizados por los Servicios Municipales.

Artículo 41º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio

Todas las conducciones serán subterráneas y dispuestas en suelo de dominio y uso público sin perjuicio de las conexiones con cada parcela. Las redes merecerán la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, en particular con referencia a enganches y conexiones.

Los accesos a garajes se ejecutarán evitando el entorpecimiento de tráfico por la rampa prevista. Se indican los lugares de acceso en el plano de Ordenación.

Artículo 42º.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

1.- Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a esta propia Normativa y a las Ordenanzas municipales de urbanización.

2.- En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales definirán las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

3.- En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en el mismo a este respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas

Artículo 43º. Criterios sobre diseño de zonas peatonales.

- En todo itinerario peatonal se procurará la existencia dotacional de equipamientos para el descanso, hidratación, y cobijo, cuantificados de la siguiente manera (aproximadamente): - Zona de descanso: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a un banco será de 100 m (medidos de forma lineal). - Hidratación: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a una fuente de agua potable será de 500 m (medidos de forma lineal).

- Se dispondrá de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 15 lux.

-. Pasos de peatones: En las calles con aparcamiento junto a la acera, ésta se ampliará hasta el borde del primer carril de circulación para que los vehículos aparcados no obstaculicen la visión.

- Se estudiará y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de la plaza, el soleamiento en distintas épocas del año, su relación frente al tráfico existente en la zona y la presencia o no de alguna zona cubierta.

TÍTULO CUARTO:

PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

CAPÍTULO 4.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 44º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables

El porcentaje patrimonializable por la iniciativa privada será el 85 % de los aprovechamientos totales, correspondiendo al Ayuntamiento el 15% restante libre de gastos de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2006 del Parlamento Vasco.

Se deberán tener en cuenta las indemnizaciones establecidas en el Proyecto de Reparcelación aprobado el 5-7-2010.

En el Proyecto de Reparcelación no se tendrán en cuenta como derechos aportados por el Ayuntamiento, las cesiones urbanísticas del Plan Especial de 2008.

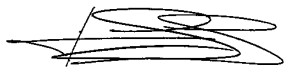
CAPÍTULO 4.2.- CESIONES

Artículo 45º.- Cesiones a realizar

Conforme con las determinaciones contenidas en el presente documento, y de acuerdo con la Ley del Suelo, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Irún los siguientes:

- Todas las superficies destinadas a viales y espacios libres definidas por la ordenación como de dominio público, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos.
- Las superficies señaladas en los planos como de equipamiento social 609 m² en la planta semisótano del edificio 6, tal como se indica en el plano de Usos en las Planta Baja y Semisótano. El local de equipamiento será cedido al ayuntamiento con la dotación obligada de instalaciones de abastecimiento y saneamiento, bajo la prohibición de cargarlo con servidumbre de paso de infraestructuras generales de la edificación.

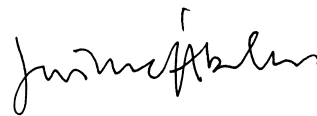
Mayo de 2017



Copropietarios
del Ámbito "Alarde"
Promotor.



José Mª Abad Urruzola
Letrado



Jaime Ábalos
Arquitecto.

**DOCUMENTO C:
DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO C:

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	49
2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	49
3. TIPOS DE EDIFICABILIDAD Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	49
4. EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN	49
5. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 213/2012 Y LEY 2/2006	50
6. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES	50

1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

Se categoriza el suelo como Urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística e insuficiencia de urbanización.

2.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se define una única Unidad de Ejecución como ámbito donde se producirán las cesiones y la equidistribución de beneficios y cargas. Para ello se formulará una Modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado en 2010.

La Unidad de Ejecución coincide con el Ámbito de Actuación Integrada.

El Sistema de Actuación será el de Concertación y será la Junta de Concertación constituida el 15-9-2008 quien asumirá las obras de urbanización a través de sus integrantes, quedando convalidada dicha Junta.

Se formulará una Modificación del PAU aprobado el 29-7-2008.

De conformidad con lo establecido en el Convenio Urbanístico aprobado el 7-6-2013 quedando sin efecto la reparcelación aprobada el 5-7-2010 en la nueva reparcelación se volverá a los derechos aportados en origen sin tener en cuenta las cesiones.

3. TIPOS DE EDIFICABILIDAD Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se deduce del Estudio Económico-Financiero los siguientes valores básicos de repercusión.

Uso vivienda libre:	1	Vr = 725,00	€/m2(t)
Uso vivienda VPO:	0,39	Vr = 282,54	€/m2(t)
Uso terciario comercial:	0,749	Vr = 542,86	€/m2(t)
Uso garaje:	0	Vr = 0	€/m2(t)

4. EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran fuera de ordenación todos los edificios existentes dentro del ámbito de actuación.

Se tendrán en cuenta los Convenios de Realajo suscritos con los ocupantes de Villa Arana (2).

5. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 123/2012 Y LEY 2/2006

El estándar de vivienda protegida a cumplimentar se obtiene como sumatorio de tres superficies:

- 40% del incremento de techo residencial respecto de la 2ª Modificación del Plan Especial.
- 1.300 m2 ordenados como VTM en la 2ª Modificación del Plan Especial.
- 343,29 m2 ordenados como VPO en la 2ª Modificación del Plan Especial.

-5.1. Cálculo del 40% del incremento de techo residencial respecto de la 2ª modificación del Plan Especial.

$$\text{Incremento de techo: } 14.830 \text{ m}^2 - 9.466 \text{ m}^2 = 5.364 \text{ m}^2/\text{t.}$$

$$\underline{40\% \text{ de } 5.364 \text{ m}^2 = 2.145,60 \text{ m}^2.}$$

-5.2. Se revierten a VPO los 1.300 m2 ordenados como VTM en la 2ª Modificación del Plan Especial.

-5.3. Se mantienen como VPO los 343,29 m2 ordenados como VPO en la 2ª Modificación del Plan Especial.

Por lo tanto, el estándar a cumplimentar suma 3.788,89 m2

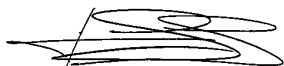
La manera en la que se cumplimenta este estándar es mediante la **ordenación de 3.626,70 m2 residenciales de VPO** (en el edificio 6), a los que se suman **los dos convenios de realojo existentes, que suman 162,19 m2** y que se consideran como vivienda protegida a efectos del cumplimiento del estándar.

6. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES

- Son propietarios de terrenos en el ámbito:
 - AYUNTAMIENTO DE IRUN. Plaza San Juan – IRUN
 - OLAKETA ALARDE S.L. – Plaza José Mª Sert, nº 10 – bajo DONOSTIA
- Son titulares de derecho de Realojo:
 - D. MIGUEL SANTOS – JUANES AROCENA y su esposa Dª Mª PAZ ZUBIRI EGUILLEGOR
Villa Arana - Vivienda bajo derecha. Avenida Elizatxo nº 11 - IRUN

- D. MIGUEL BUESA REBOLLEDA y su esposa D^a M^a JESÚS MANZANAS
ARTIGAS
Villa Arana - Vivienda primero derecha. Avenida Elizatxo nº 11 - IRUN

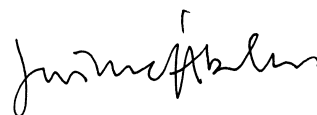
Mayo de 2017



Copropietarios
del Ámbito "Alarde"
Promotor.



José M^a Abad Urruzola
Letrado



Jaime Ábalos
Arquitecto.

**DOCUMENTO D:
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO D:

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

2. ELEMENTOS A CONSIDERAR

2.1.- Gastos de Gestión Urbanística

2.1.1.- Honorarios facultativos: Cálculos estimativos aproximados

2.1.2.- Honorarios, Junta y Proyecto de Reparcelación

2.2.- Coste de la Urbanización

2.2.1.- Coste de la Urbanización

2.2.2.- Construcción Equipamiento Social (609 m²)

2.2.3.- Indemnizaciones por vuelo

2.2.4.- Coste de Derribos

2.2.5.- Otros gastos satisfechos en desarrollo del Proyecto de Reparcelación
aprobado el 5-7-2010

2.3.- Coste de la Edificación

2.3.1.- Coste de la edificación Vivienda libre

2.3.2.- Coste de edificación Terciario

2.3.3.- Coste de edificación bajo rasante

2.3.4.- Coste de edificación VPO

2.3.5.- Coste de Realojos

2.4.- Resumen de Costes

2.5.- Cálculo del Valor Residual del Suelo y Viabilidad del Planeamiento

1.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Es objeto del presente Estudio evaluar la viabilidad económica de la propuesta de desarrollo en el ámbito, desde el punto de vista del equilibrio de ingresos y gastos en relación con los precios de mercado de los productos inmobiliarios considerados razonables.

Se ha tenido en cuenta los criterios del informe de los Servicios Técnicos fechado el 17-5-2013 emitido a solicitud de la Junta de Concertación de Alarde, si bien se ha actualizado el valor del m²/t de uso Terciario, en atención a la oferta concreta que existe para la compra de los 1.900 m²/t en la parcela A.

2. ELEMENTOS A CONSIDERAR

2.1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

2.1.1.- Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Equipo Redactor:	Modificación P.E.R.I.	28.500 €
------------------	-----------------------	----------

Ingeniería:	P. de Urbanización	27.000 €
-------------	--------------------	----------

	Direcc. Urbanización (Ingeniero. + ITOP)	45.000 €
--	---	----------

2.1.2.- Honorarios, Junta y Proyecto de Reparcelación

Estimado en	24.000 €
-------------	----------

TOTAL	124.500 €
--------------	------------------

2.2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN

2.2.1.- Coste de la Urbanización	1.604.106 €
----------------------------------	-------------

2.2.2.- Construcción Equipamiento Social (609 m ²)	140.070 €
--	-----------

Gastos generales (20%)	348.835 €
------------------------	-----------

Se incluyen en los gastos generales gastos de proyectos y direcciones, estudios y coordinaciones de seguridad, topografía y geotecnia, seguros, imprevistos,...

TOTAL URBANIZACIÓN	2.093.011 €
---------------------------	--------------------

2.2.3.- Indemnizaciones por vuelo

Hay en la unidad 3 inmuebles que no constituyen vivienda habitual y que deben ser indemnizados (Eguzki-Alde, Villa Salinas y Casa Diego) por el valor de su vuelo fijado en resolución firme 638.832,47 €

En el anterior Proyecto de Reparcelación se valoraron ya otros derechos (2 viviendas y arrendamiento de local comercial y arrendamiento de vivienda) que ya han sido extinguidos y abonados por lo que solo quedan pendientes esos derechos de vuelo.

Hay que señalar que existen dos Convenios de Realajo, respecto de los cuales se reserva el techo y se contempla el coste de construcción.

TOTAL INDEMNIZACIONES 638.832,47 €

2.2.4.- Coste de Derribos.

Se estima un coste de 120.000 € a los que hay que añadir 13.000 en concepto de Proyectos y Direcciones de Derribo.

TOTAL DERRIBOS 133.000 €

2.2.5.- Otros gastos satisfechos en desarrollo del Proyecto de Reparcelación aprobado el 5-7-2010.

Planeamiento	46.155,05 €
Geotecnia	17.965,00 €
Topografía	2.050,00 €
PAU	5.000,00 €
Indemnizaciones (Peña)	99.617,85 €
Indemnización (Gorka)	76.219,20 €
Traslado (Gorka)	7.320,00 €
Indemnización (Estado)	225.215,73 €
Estudio aeronáutico	7.500,00 €
Imágenes 3D	5.120,00 €
Tasación Carrey	290,00 €
	493.052,83 €

2.2.6.- Realajos Transitorios

Se contempla una partida de **30.000 €**.

2.3.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

2.3.1.- Coste de la edificación Vivienda Libre

Se estima como precio medio de coste de ejecución por contrata más gastos de la edificación el siguiente:

m² edificación residencial libre 1.200 €/m²/t

2.3.2.- Coste de edificación Terciario

Partimos de un coste de 600 €/m²/t, de coste de ejecución por contrata con todos los gastos.

m² edificación Terciario = 600 €/m²/t

2.3.3.- Coste de edificación bajo rasante

No se considera por su nulo rendimiento económico.

Bajo Rasante (garaje y usos auxiliares) = No se considera

2.3.4.- Coste de edificación VPO

Se estima en unos 880 €/m²/t pero no imputamos el coste por no ser necesario para calcular el valor residual, pues este se determina por un porcentaje sobre el precio de venta (20%),

2.3.5.- Coste de Realojos

Existen 2 ocupantes con derecho de realojo, según lo indicado anteriormente. Por tanto, se incluyen 2 viviendas en los gastos de construcción con un coste total de 168.898,67 €. Estas viviendas se excluyen para calcular los valores de venta.

Además, se debe incluir el importe del acuerdo firmado con el sr. Carrey para la extinción de su convenio de realojo, que asciende a 200.000 €.

Coste total realojos: 368.898,67 €.

2.4.- RESUMEN DE COSTES

El resumen de costos (sin I.V.A) y sin incluir la edificación, salvo la construcción de los realojos, que constituye una carga, resulta ser el siguiente:

Coste de la urbanización y equipamiento dotacional	2.093.011,20 €
Indemnizaciones	638.832,47 €
Derribos	133.000,00 €

Gastos de gestión	124.500,00 €
Realojo Transitorio	30.000,00 €
Coste realojo	368.898,67 €
Otros gastos satisfechos	493.052,83 €
TOTAL COSTE	3.809.295,17 €

2.5.- CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

Se parte de un precio de la vivienda libre útil de 3.500 €/m², lo que equivale a un precio de 2.695 €/m²/t con el factor de conversión 0,77.

Para el terciario consideramos un precio m²/t de 1.600 €.

Para la vivienda VPO consideramos una vivienda tipo de 65,45 m²/útil, lo que nos lleva a 85 m²/t de promedio y un valor de 120.080,14 €/vivienda según la normativa reguladora, lo que representa 1.412,71 €/m²/t.

Para los aprovechamientos bajo rasante (garaje y uso auxiliar) hay que tener en cuenta que el consumo privado de m²/t por plaza es de unos 40 m². No consideramos el valor urbanístico de este producto por su nulo rendimiento económico.

Para calcular el valor residual de cada producto aplicamos la fórmula del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011 de 20 de Octubre) de la Ley 2/2008, para la vivienda libre, el Terciario y el bajo rasante.

$$VRS = \frac{V_m}{1,40} - C_c$$

Para la vivienda VPO aplicamos su propia normativa.

a).- VRS vivienda libre (urbanizado)

Aplicamos en la fórmula el precio de venta de 2.695 €/m² (V_m) y el coste de 1.200 € (C_c), lo que arroja.

$$VRS = (2.695/1,40) - 1.200 = \underline{\underline{725 \text{ €/m}^2/\text{t}}}$$

Este es el valor del “uso característico” de coeficiente **K = 1** (725,00 €)

b).- VRS Terciario (urbanizado)

Aplicamos en la fórmula el precio de venta de 1.600 €/m² y el coste de 600 €/m², teniendo en cuenta los costes asociados para garantizar la actividad durante la construcción de los bloques sobre la planta baja, lo que arroja.

$$\text{VRS} = (1.600/1,40) 600 = \underline{\underline{543 \text{ €/m}^2/\text{t}}}$$

Para determinar su coeficiente, dividimos su valor por el del uso característico.

$$K = 543/725$$

$$\underline{\underline{K = 0,749}}$$

c).- VRS bajo rasante VL y VPO (garaje y usos auxiliares) (urbanizado)

El valor residual es "0", y el coeficiente será también "0".

$$\underline{\underline{K = 0}}$$

Aplicamos este criterio también para los garajes de VPO, al objeto de no establecer una discriminación en perjuicio de este producto inmobiliario respecto al de garaje libre. El valor es inexistente en ambos caso por el consumo de m²/t por unidad, consecuencia de la configuración del sótano.

d).- VRS vivienda VPO (urbanizado)

Partimos del valor en venta del m²/t de 1.412,71 € por lo que el VRS es el 20% de dicho valor.

$$\text{VRS} = 1.412,71 \text{ €} \times 0,2 = \underline{\underline{282,54 \text{ €/m}^2/\text{t}}}$$

El coeficiente será:

$$K = 282,54/725$$

$$\underline{\underline{K = 0,39}}$$

Resumen de Coeficientes:

- Vivienda libre: 1,00 (725,00 €)
- Terciario: 0,749 (543 €)
- Bajo Rasante: 0,00 (0,00 €)
(Libre y VPO)
- Vivienda VPO 0,39 (282,54 €)

Cálculo del Valor Residual del ámbito urbanizado

Producto	m ² /t	K	m ² /t (H)
Vivienda libre	11.203,30 – 162,20 ^(*)	1	11.041,11
VPO	3.626,70	0,39	1.414,41
Terciario	2.250	0,749	1.685,25
Bajo rasante (Libre y VPO)	10.466	0	0
TOTAL			14.140,77

^(*)NOTA: Se descuenta el techo de realojos (2 viviendas)

El aprovechamiento susceptible de patrimonialización por los propietarios descontando el 15% de cesión al Ayuntamiento será:

$$Ap = 14.140,77 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,85 = 12.019,66 \text{ m}^2/\text{t}$$

El valor de esta edificabilidad urbanística urbanizada será, considerando el uso característico (K=1).

$$V = 12.019,66 \text{ m}^2/\text{t} \times 725,00 \text{ €} = 8.714.253,50 \text{ €}$$

Para calcular el valor “sin urbanizar” tendremos que descontar las cargas (urbanización, derribos, honorarios y gastos de planeamiento, indemnizaciones por vuelo y coste de realojos) que representan 3.809.295,17 €^(*) según estimación provisional.

A este importe hay que aplicarle la Tasa libre de riesgo y la prima de riesgo. El Real Decreto 1492/2011 establece para los edificios de uso residencial para viviendas de primera residencia una prima de riesgo del 8%. En cuanto a la Tasa libre de riesgo, los Bonos del Tesoro a tres años cuentan en el momento actual con una rentabilidad del 0,012% conforme ha publicado el Ministerio de Economía y Competitividad en su página Web en el mes de junio de 2016.

$$3.809.295,17 \text{ €} \Delta 8,012 = 4.114.495,90 \text{ €}$$

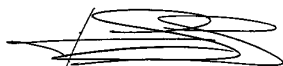
^(*) NOTA: Al importe de las cargas considerado habría que añadir el coste de los terrenos de Harmugarrieta que hay que adquirir para cumplimentar el estándar de “otras dotaciones”, así como la materialización económica correspondiente al déficit hasta cumplimentarlas, lo que se reflejará en el Proyecto de Reparcelación a razón de 230 €/m².

Por tanto el valor residual del ámbito sin urbanizar representa:

8.714.253,50 € -4.114.495,90 € = 4.599.757,60€

De donde se deduce a los niveles de precisión que aquí interesa que con un precio de venta ajustado a la realidad del mercado se pueden asumir las cargas e imputar un precio razonable al suelo.

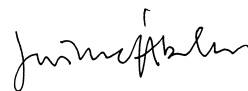
Mayo de 2017



Copropietarios
del Ámbito "Alarde"
Promotor.



José Mª Abad Urruzola
Letrado



Jaime Ábalos
Arquitecto.

**DOCUMENTO E:
PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA**

3ª MODIFICACIÓN DE LA U.E.B-ALARDE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO OLAKETA-ALARDE. IRÚN.

NOVIEMBRE DE 2015

ÍNDICE DE PLANOS

Plano	Contenido	Escala
PLANOS DE INFORMACIÓN		
i 01	SITUACIÓN.	VARIAS
i 02	TOPOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	E= 1/500
i 03	REFERENCIA AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. APROBACIÓN PROVISIONAL	S/E
i 04	REFERENCIA A LA 2ª MODIFICACIÓN DE LA U.E.B-ALARDE DEL P.E.R.I. DEL ÁMBITO OLAKETA-ALARDE	S/E
i 05	PARCELARIO DE ESTADO ACTUAL.	E= 1/500
PLANOS DE PROPUESTA		
P 01	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.	E= 1/500
P 02	DOMINIOS Y USOS DEL SUELO.	E= 1/500
P 03	PROPUESTA DE ORDENACIÓN. APROVECHAMIENTOS.	E= 1/500
P 04	PROPUESTA DE ORDENACIÓN SUPERPOSICIÓN CON ESTADO ACTUAL.	E= 1/500
P 05	ORDENACIÓN GEOMETRIZADA. ALINEACIONES Y RASANTES.	E= 1/500
P 06	PARCELAS EDIFICABLES.	E= 1/500
P 07	OCUPACION DEL SUBSUELO.	E= 1/500
P 08	USOS DE LA EDIFICACIÓN, EN PLANTA BAJA Y EN PLANTA SEMISÓTANO.	E= 1/500
P 09	PLAN DE ETAPAS. ÁMBITO DE URBANIZACIÓN.	E= 1/500
P 10	PERFILES NORMATIVOS.	E= 1/100
P 11	SERVIDUMBRES AÉREAS, SEGÚN LEGISLACIÓN APLICABLE.	E= VARIAS
P 12	IDEA DE VOLUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. NO VINCULANTE.	S/E

**DOCUMENTO F:
INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

- 1.- Objeto y contenido
- 2.- Actuaciones de urbanización, mantenimiento de infraestructuras o prestación de nuevos servicios
- 3.- Ingresos municipales
- 4.- Gastos municipales

- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- OBJETO Y CONTENIDO

El artículo 22-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre obliga a que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística contenga un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La intervención que se propone en el presente documento de la 3ª Modificación del PEOU del ámbito 6.3.01 "ALARDE" constituye una actuación integrada en la que el alcance de la nueva urbanización, aunque es importante desde el punto de vista económico, tiene sin embargo poca incidencia desde el punto de vista de la transformación de la superficie sobre la que se actúa.

Hay una intervención importante sobre las redes de servicios, pero la gran parcela edificatoria privada resultante (en realidad 2 parcelas) ocupa el 50% de la superficie de la actuación integrada.

Hay que destacar que en el caso presente se trata de la modificación de la ordenación de la 2ª Modificación del PEOU aprobado el 24-7-2008, pero que tiene sus antecedentes en la ordenación contenida en el vigente PGOU de 28-1-2015 que incrementa la edificabilidad respecto al PEOU de 2008.

El Ámbito sobre el que se actúa, con una superficie de 8.086,60 m², es suelo urbano no consolidado por incremento de la edificación e insuficiencia de la urbanización, pero que está integrado perfectamente en la malla urbana, con todos los servicios en su entorno; es de señalar que existen varias edificaciones que hay que derribar, representando la edificabilidad materializada 1.643 m²/t.

Las superficies que pasan a dominio y uso público totalizan 3.832,02 m² (3.063,11 m² de espacios libres y 768,91 m² de vialidad), además del local de 609 m² y la compensación económica de 2.838,40 m² de "otras dotaciones" que no pueden materializarse en el propio ámbito.

Las parcelas privadas resultantes totalizan 4.254,58 m².

2.- ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN, MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS O PRESTACIÓN DE NUEVOS SERVICIOS

La actuación que se recoge en el documento de ordenación prevé el desarrollo de un programa edificatorio sobre rasante con un total de 14.830 m²/t de uso residencial, y 2.250 m²/t de uso terciario, además de 609 m² de local social.

El programa residencial representa 150 viviendas, de las que 108 viviendas libres y 42 VPO.

El coste de la urbanización propiamente dicha representa 2.093.011,20 €, incluido el coste del local social.

La ejecución de la urbanización es costeada exclusivamente por la promoción por lo que el Ayuntamiento no tiene que asumir coste alguno por este motivo (sí en su condición de propietario, no como Administración actuante).

El presupuesto total de urbanización incluido indemnizaciones por derribos, gastos de gestión, etc..., asciende a 3.809.295,17 €.

Por tanto el incremento de las obligaciones para el Ayuntamiento como tal se concreta en la asunción del costeamiento del mantenimiento de las superficies que pasarán a dominio y uso público, una vez urbanizadas, con sus redes de servicios. Esa obligación de mantener superficies públicas, abarca por tanto los 3.823,02 m² de Espacios Libres Peatonales y Viario Urbano Local y los 2.838,40 m² de "otras dotaciones" que se compensa económicamente pero cuya conservación corresponderá también al Ayuntamiento.

3.- INGRESOS MUNICIPALES

El Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en la normativa vigente va a recibir la cesión del 15%, libre de cargas de urbanización, de la edificabilidad urbanística ponderada del ámbito.

Además va a percibir el ICIO sobre las obras de edificación y el importe correspondiente a las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas.

De otro lado se van a incrementar los ingresos corrientes (todos los años y de forma permanente) por los conceptos de: Impuesto de Actividades Económicas, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tasas por prestación de servicios de basuras y suministro de agua e Impuesto sobre Vehículos.

Estos ingresos corrientes son los que hay que evaluar para concluir en la sostenibilidad o no de la propuesta de ordenación, en definitiva el análisis de su incidencia para la Hacienda Pública Municipal.

Ingresos corrientes

A.- Impuesto Bienes Inmuebles

Calculamos un importe de 300 €/vivienda libre y 200 €/vivienda VPO. Por cada plaza de aparcamiento 15 €/año, siendo el nº de plazas estimado de (10.466 m²/t : 41) de 250 Para el techo comercial estimamos 2,5 €/m².

De esta forma por estos conceptos se generan los siguientes ingresos:

108 VL x 300 €/año	= 32.400 €
42 VPO x 200 €/año	= 8.400 €
250 Plazas x 15 €/año	= 3.750 €
2.250 m ² /t comercial x 2,5 €/año	= 5.425 €
	Σ 50.175 €

B.- Tasa por saneamiento de aguas, prestación de servicios de saneamiento y de recogida de basura

Se estima: 3 €/m²/año para el comercio y 200 €/vivienda/año

2.250 m ² /t comercial x 3 €/año	= 6.750 €
150 viviendas x 200 €/vivienda	= 30.000 €
	Σ 36.750 €

C.- Impuesto sobre Actividades Económicas

Por referencia a otros municipios se considera un ingreso medio de 3,2 €/m²/t/año.

La aplicación de este importe representa el siguiente ingreso:

$$2.250 \text{ m}^2/\text{t} \times 3,2 \text{ €} = 7.200 \text{ €/año}$$

D.- Impuesto sobre Vehículos

Se calcula un ingreso medio por vehículo de 130 €/año según datos estimados. Calculamos tan solo 1 vehículo/vivienda.

$$150 \text{ viviendas} \times 1 \text{ vehículo} \times 130 \text{ €} = 19.500 \text{ €}$$

E.- Ingresos resultantes

La totalidad de estos conceptos representan un ingreso anual de **113.625 €**

4.- GASTOS MUNICIPALES

Ya hemos señalado que no se produce la necesidad de prestar nuevos servicios ni hay obligación de ejecutar nuevas infraestructuras pues la urbanización la asume el promotor. No se colonizan nuevos espacios sino que se intensifica un suelo ya ocupado anteriormente por viviendas de baja densidad, que está integrado en la trama urbana, con todos los servicios, incluido el de transporte público.

La ordenación va en línea del urbanismo compacto, lo que minimiza los costes de mantenimiento.

Se incrementa en 3.832,02 m² la superficie que debe mantener el Ayuntamiento, como consecuencia de las cesiones de "vialidad y aceras" (768,91 m²) y "espacio libre" (3.063, 11 m²). Además si consideramos los 2.838,40 m² que se compensan pero que el Ayuntamiento debe habilitar en otra parte, el total teórico de espacios públicos que asume el Ayuntamiento totaliza 6.670,42 m².

Para calcular el coste asociado a este mantenimiento, que también implica alumbrado público, nos referimos a la estimación de coste de mantenimiento del sistema viario, espacios pavimentados y espacio libre en la ciudad adoptado en un reciente estudio del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián (Modificación del PGOU para el AU "CE.O5 SAN BARTOLOME", Documento "Estudio de Viabilidad Económica, pág. 18, aprobado el 29-10 2015) (BOG 25-11-2015).

Este dato representa 0,80 €/m²/año para los espacios libres, 2,80 €/m² para espacios pavimentados y 1,60 €/m² para viario. El espacio libre consideramos que está pavimentado en su totalidad, mientras que las otras dotaciones (2.838,40 m²) las consideramos ajardinadas al 50% y pavimentadas al 50%.

Por tanto, el mayor coste que para el Ayuntamiento representa este incremento al año es de:

Jardín: 2.838,40 m ² x 0,5 x 0,80 €/año	= 1.135,36 €
Vial: 768,91 m ² x 2,80 €/m ²	= 2.152,90 €
Pavimentos: (2.838,4 m ² x 0,5 + 3.063,11 m ²) x 2,20 €/m ² /año	= 9.861,08 €
TOTAL	13.149,34 €

En cuanto a los gastos por prestación del suministro de agua y saneamiento, partimos de una estimación de los ratios de 92 €/año/vivienda y 153 €/año/vivienda, lo que equivale, en conjunto a 245 €/año/vivienda. El total de viviendas es de 150 a las que tenemos que incorporar la equivalencia de lo que supone el programa comercial de 2.250 m²/t.

En el caso que nos ocupa consideramos que el consumo del terciario es el equivalente a 5 viviendas. Por tanto el coste que este concepto representa es:

$$(150 + 5) \text{ viviendas} \times 245 \text{ €/año} = 39.975 \text{ €}$$

Por el concepto de suministro de alumbrado público consideramos 75 €/vivienda, convirtiendo el programa terciario de 2.250 m²/t en 10 viviendas.

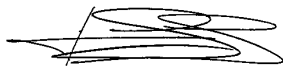
El gasto será:

$$(150 + 10) \times 75 \text{ €} = 12.000 \text{ €}$$

Para el coste de basuras se estima un gasto equivalente a la tasa que se percibe.

De todo ello resulta que el conjunto de gastos a asumir por el Ayuntamiento asciende a **65.124,34 €/año**.

Mayo de 2017



Copropietarios
del Ámbito "Alarde"
Promotor.



José Mª Abad Urruzola
Letrado



Jaime Ábalos
Arquitecto.

**DOCUMENTO G:
ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**

