

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU

FECHA: JUNIO DE 2007

ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS

LETRADO: ANTONIO MATEOS

PLAN ESPECIAL DE
ORDENACION URBANA

AMBITO 8.1.07. – GAZTELUZAHAR

IRUN

PROMOTOR:
JOSÉ MARÍA GOIBURU

ARQUITECTOS:
ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
(JAIME ÁBALOS, JOSÉ MANUEL ÁBALOS)

LETRADO:
ANTONIO MATEOS

JUNIO DE 2007

- DOCUMENTO A:** MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO B: PLANOS DE INFORMACIÓN
DOCUMENTO C: PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DOCUMENTO D: NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
DOCUMENTO E: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO F: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU

FECHA: JUNIO DE 2007

ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS

LETRADO: ANTONIO MATEOS

**DOCUMENTO A:
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

ÍNDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA

0.- DATOS GENERALES.

0.1.- Nº Expediente colegial.

0.2.- Autor del encargo.

0.3.- Autor del Plan Parcial.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Objeto del Plan.

1.2.- Ámbito de Actuación.

1.3.- Antecedentes.

1.3.1. Planeamiento Vigente.

1.3.2. Otros.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- Estado actual del ámbito de actuación.

2.1.1.- Situación.

2.1.2.- Dimensión superficial.

2.1.3.- Descripción de la parcela.

2.1.4.- Topografía.

2.1.5.- Edificaciones y usos actuales.

2.1.6.- Estructura de la propiedad.

2.1.7.- Viario existente.

2.1.8.- Infraestructuras existentes.

2.1.9.- Procedencia del plano topográfico.

2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

2.2.1.- Planeamiento General.

2.2.2.- Otros.

3.- ORDENACIÓN.

3.0.- Consideraciones Previas.

3.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.

3.1.1.- Ordenación General.

3.1.2.- Red Viaria.

3.1.3.- Red Peatonal.

3.1.4.- Espacios Libres.

3.1.5.- Edificios Preexistentes.

3.1.6.- Dotaciones.

3.2. Descripción de la ordenación.

3.3. Aprovechamientos Residenciales.

3.4.- Características del Plan Parcial de Ordenación y parámetros de uso.

3.4.1.- Tabla de calificación pormenorizada.

3.4.2.- Tabla de dominio y usos del suelo.

3.4.3.- Cuadro resumen de características por parcelas.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

3.5.- Criterios de Urbanización.

3.5.1.- Movimiento de Tierras.

3.5.2.-Tratamiento Superficial, viales, aceras y arbolado.

3.6.- Determinaciones Legales y de Gestión

3.6.1.-Adecuación del Plan a la Normativa Vigente

3.6.2.-Cesiones

3.6.3.-Edificios declarados fuera de Ordenación

4.- ANEXO. PROPUESTA DE CONVENIO REDACTADA POR EL AYUNTAMIENTO DE IRÚN EN ENERO DE 1997.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

0.- DATOS GENERALES.

0.1.- Datos generales.

El número de expediente asignado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro es el 07 B 0101.

0.2.- Autor del encargo.

El autor del encargo es José María Goiburu, con D.N.I. 15.056.921-V y domicilio en Cuesta de Aldapeta, nº 60, Bajo A, 20.009 de Donostia-San Sebastián.

0.3.- Autor del Plan Parcial.

El equipo autor del presente Plan Parcial está formado por los arquitectos Jaime Ábalos y José Manuel Ábalos y por el letrado Antonio Mateos.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1. Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana

El presente documento desarrolla el Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 8.1.07 - Gazteluzahar. En la ficha urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Irún correspondiente a dicho ámbito se recogen las determinaciones vinculantes para la actuación, que se reproducen a continuación:

OBJETIVOS

Se incorporan al presente Plan General los criterios, objetivos y soluciones de ordenación establecidos por el expediente de "Modificación de Plan Parcial del Polígono 58, subpolígonos 1, 3 y 5, parcelas II-E, III-C, IV-A y zona escolar", aprobado inicialmente con fecha 10-04-1987.

Estos objetivos consisten básicamente en la reordenación de las parcelas aún sin edificar del anterior Plan Parcial mejorando los accesos al centro escolar existente.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Consolidación de la edificación residencial existente en el ámbito.

-Ordenación de la nueva edificación manteniendo las alineaciones y solución arquitectónica adoptada en la edificación construida al norte del colegio Gazteluzahar.

-Facilitar un acceso peatonal al colegio a través de la futura edificación residencial, en conexión con el espacio formulado en el ámbito 8.1.06: IPARRAGUIRRE.

1.2.- Ámbito de Actuación.

Se define un ámbito de actuación que corresponde con el señalado por el Plan General de Irún. Se define asimismo un Área de Actuación

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Integrada que excluye los dos edificios residenciales consolidados por el Plan General.

Por tanto, dentro del ámbito de actuación del presente documento se distinguen claramente dos zonas:

La ZONA CONSOLIDADA, presenta dos edificios de viviendas construidos. Queda incluida dentro del ámbito de actuación pero fuera del Área de Actuación Integrada. Se consolidan, tal y como indica el Planeamiento Vigente, en su situación actual, sin que el presente documento afecte a su configuración actual.

El AREA DE ACTUACIÓN INTEGRADA incluye las parcelas afectadas por el presente PEOU. Se desarrollan en ella las actuaciones residenciales que completan el desarrollo del ámbito. Se consolida asimismo la edificación escolar existente, modificándose la configuración de su parcela actual para adecuarla a la definición de Espacios Libres que hace el Plan General de Irún en su plano nº 2.

La distinción de estas dos zonas se realiza de manera clara en la documentación gráfica del PEOU.

El ámbito se sitúa al noreste del casco urbano de Irún, entre la autopista A-8 y el río Bidasoa, próximo al barrio de Behobia. Se trata de un terreno que presenta un desnivel entre su límite sureste (Gazteluzahar Ibilbidea) y su límite noroeste (Jose María Iparraguirre Kalea). Este desnivel se refleja en la pendiente de Bienabe Artia Kalea, que limita el ámbito por el suroeste.

El ámbito tiene una superficie de 25.680 m2.

1.3.- Antecedentes.

1.3.1. Planeamiento Vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana de Irún, con aprobación definitiva de 23 de Junio de 1998 (B.O.G. de 30 de Octubre de 1998), es el documento urbanístico que otorga cobertura al presente Plan Especial de

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Ordenación Urbana, estableciendo el siguiente objetivo para el ámbito objeto del presente documento:

•Objetivos.

Se incorporan al presente Plan General los criterios, objetivos y soluciones de ordenación establecidos por el expediente de "Modificación de Plan Parcial del Polígono 58, subpolígonos 1,3 y 5, parcelas II-E, III-C, IV-A y zona escolar", aprobado inicialmente con fecha 10-04-1987.

Estos objetivos consisten básicamente en la reordenación de las parcelas aún sin edificar del anterior Plan Parcial mejorando los accesos al centro escolar existente.

1.3.2. Otros.

Existe una Modificación de Plan Parcial del Polígono 58,. subpolígonos 1,3 y 5, parcelas II-E, III-C, IV-A y zona escolar, aprobada inicialmente en Abril de 1987 y que no se llegó a aprobar definitivamente, pero que el Plan General de Irún incorporó como objetivos y criterios de ordenación. El plano i.02 Referencia al Planeamiento Vigente incluye una copia de un plano de esa Modificación de Plan Parcial.

Asimismo, existen otros antecedentes desde la Aprobación del Plan Parcial de los subpolígonos 1, 3 y 5 del Polígono 58 en febrero de 1973. Estos antecedentes están detallados en la propuesta de Convenio redactada por el Ayuntamiento de Irún en Enero de 1997. Se incluye esta propuesta de Convenio como Anexo al presente PEOU por contener acuerdos relevantes para el desarrollo del ámbito, además de que incluye un detallado relato de los antecedentes.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Estado actual del ámbito de actuación.

2.1.1. Situación

El ámbito se sitúa al Noreste del casco de Irún.

2.1.2.- Dimensión superficial.

La superficie del ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 25.680 m².

2.1.3.- Descripción de la parcela.

Se trata de un terreno situado entre la Autopista A8 y el río Bidasoa, próxima al barrio de Behobia. Limita al Noreste y Sureste con Gazteluzahar Ibilbidea, al Suroeste con Bienabe Artia Kalea y al Noroeste con José María Iparraguirre Kalea.

2.1.4.- Topografía.

Presenta un considerable desnivel entre sus límites Noroeste y Sureste, que se refleja en la pendiente de la calle Bienabe Artia, en el límite Suroeste.

Como ya se ha comentado en puntos anteriores, la zona no consolidada sobre la que se prevé la edificación de varios edificios de viviendas se encuentra actualmente excavada en gran parte y muestra restos de elementos estructurales inacabados (zapatas de cimentación y algunos pilares de hormigón) debido a obras anteriores que no culminaron en construcción alguna. Esta zona a consolidar se encuentra actualmente vallada para evitar la entrada de intrusos al área excavada.

2.1.5.- Edificaciones y usos actuales.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

El ámbito de actuación objeto de este documento presenta varias edificaciones preexistentes que se encuentran consolidadas. Entre ellas encontramos el Colegio Público Gazteluzahar, con sus espacios exteriores de patios de juegos, y dos edificios de viviendas. Uno de ellos tiene 24 viviendas y se sitúa lindando con la zona de actuación donde se propone la ejecución de la futura edificación. El segundo es un edificio de 38 de viviendas en la zona norte del ámbito. Ambos edificios presentan zonas verdes ajardinadas de carácter privado. El extremo noreste del solar se ocupa con una zona verde pública, en la que se encuentran las ruinas protegidas del castillo de "Gazteluzahar".

El presente documento no modifica en absoluto la configuración de los edificios de viviendas existentes y sus respectivas fincas, situados dentro de la ZONA CONSOLIDADA. Se modificará la parcela escolar sin afectar al edificio, que queda consolidado por el presente documento en su configuración actual.

2.1.6.- Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad se refleja en el plano correspondiente (plano i-3; Parcelario de estado actual. Idea de Propiedades). En cualquier caso, el Proyecto de Compensación definirá con exactitud las propiedades del ámbito.

2.1.7.- Viario existente.

El ámbito objeto de este P.E.O.U se encuentra limitado en toda su extensión por diferentes viales: Gazteluzahar Ibilbidea al sureste, José María Iparraguirre Kalea al noroeste (confluyendo con la anterior Gazteluzahar en el extremo noreste) y Bienabe Artia Kalea al suroeste.

Existe un Proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Irún para modificar el trazado de la calle Bienabe Artia, que se ha tenido en cuenta en el presente P.E.O.U. Asimismo, ese Proyecto crea un gran aparcamiento nuevo en superficie, con acceso desde esa misma calle.

2.1.8.- Infraestructuras existentes.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Se recogen en el plano correspondiente (plano i-5: esquemas de infraestructuras existentes).

2.1.9.- Procedencia del plano topográfico.

El plano procede de un levantamiento topográfico reciente proporcionado por el Ayuntamiento de Irún.

2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

2.3.1.- Planeamiento General.

Se transcribe la ficha urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Irún para el Ámbito Gazteluzahar, de Octubre de 1999, aprobado definitivamente.

AMBITO GAZTELUZAHAR (8.1.07).

1. Objetivos y Criterios de Ordenación.

•Objetivos.

Se incorporan al presente Plan General los criterios, objetivos y soluciones de ordenación establecidos por el expediente de "Modificación de Plan Parcial del Polígono 58, subpolígonos 1,3 y 5, parcelas II-E, III-C, IV-A y zona escolar", aprobado inicialmente con fecha 10-04-1987.

Estos objetivos consisten básicamente en la reordenación de las parcelas aún sin edificar del anterior Plan Parcial mejorando los accesos al centro escolar existente.

•Criterios de Ordenación.

- *Consolidación de la edificación residencial existente en el ámbito.*
- *Ordenación de la nueva edificación manteniendo las alineaciones y solución arquitectónica adoptada en la edificación construida al norte del colegio de Gazteluzahar.*
- *Facilitar un acceso peatonal al colegio a través de la futura edificación residencial, en conexión con el espacio formulado en el ámbito 8.1.06: Iparraguirre.*

•Condiciones Particulares de Ordenación.

Las condiciones señaladas se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

- (1) Área de desarrollo residencial, consolidando la edificación actual y proponiendo una nueva edificación que recoja las alineaciones definidas y colmate la manzana.*
- (2) Zona escolar consolidada, regularizando los límites existentes con la zona residencial.*

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

(3) Acceso peatonal al colegio Gazteluzahar desde la C/. Iparraguirre, a través de la edificación, formalizando espacialmente la transición.

2. Régimen Urbanístico General.

•Calificación Global.

Zona de uso Residencial (R). Superficie: 25.680 m²s.

Aprovechamiento edificatorio: 13.147 m²c.

N.º máximo de viviendas: 147.

•Asignación del Aprovechamiento Urbanístico.

Area de Reparto: ARPE 8.1.07.

Aprovechamiento Tipo: 1,539 m² utc/m²s (RB).

Area de Reparto que dispone de "Planeamiento en Ejecución" y que el presente Plan General consolida expresamente, por lo que se remite en lo referente a la adjudicación y distribución del aprovechamiento urbanístico a lo dispuesto en el desarrollo y ejecución del Planeamiento aprobado.

•Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Urbano.

Planeamiento de Desarrollo: Modificación Plan Parcial.

Programación: En Ejecución.

3. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

El presente Plan General no establece para este ámbito determinaciones de ordenación pormenorizada, remitiéndose en lo referente a las mismas, a lo establecido por el Planeamiento aprobado en el área de referencia.

4. Antecedentes de Planeamiento.

•Determinaciones del Plan General de 1965.

Polígono: 58.1.

Calificación: Ciudad Jardín Tipo B.

Edificabilidad: 2,5 m³/m².

•Planeamiento Desarrollado.

Tipo de Planeamiento: Modificación Parcial.

Fecha de aprobación: 10-04-1987 (A.I).

Calificación Global: Residencial.

Aprovechamiento: 32.150,5 m³.

N.º de viviendas: 119.

•Otros Proyectos.

Proyecto de Urbanización: Fecha de aprobación:
20-12-1974.

Proyecto de Reparcelación: Fecha de aprobación:
27-07-1979.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

5. Observaciones.

En el año 1978, el Ayuntamiento promueve una Modificación de Plan Parcial al objeto de proteger el entorno de las ruinas del castillo de "Gazteluzahar", que fue aprobada por silencio administrativo.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 10 de Abril de 1987, aprobó el Convenio Urbanístico por el que se cedía la parcela I-A del Proyecto de Reparcelación aprobado y se ordenaba las parcelas II-E y III-C de acuerdo con los nuevos criterios de ordenación definidos en la Revisión del Plan General.

2.3.2.- Otros.

No existen otras determinaciones vinculantes.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

3. PROPUESTA DE ORDENACION

3.0. Consideraciones previas.

La ordenación se apoya en varios puntos:

Por un lado, terminar el edificio de 24 viviendas existente, adosando a la medianera actualmente existente un edificio que la oculte en su totalidad.

Por otro lado, se pretende la creación de tres nuevos edificios de viviendas desligados del existente, a modo de remate de la actuación. Entre el primer edificio y estos tres, se habilita un nuevo acceso peatonal al Colegio Gazteluzahar, tal y como indica el planeamiento vigente.

En cuanto al viario perimetral al ámbito, hay dos cuestiones que merecen ser señaladas. Por un lado, existe un Proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Irún para modificar el trazado de la calle Bienabe Artia, que se ha tenido en cuenta en el presente P.E.O.U. Asimismo, ese Proyecto crea un gran aparcamiento nuevo en superficie, con acceso desde esa misma calle.

Por otro lado, el Plan General plantea la modificación de la calle Iparraguirre en el tramo en el que se sitúan los nuevos edificios. Sin embargo, entendemos que esa modificación no sólo no es necesaria, sino que creemos que resulta perjudicial para el funcionamiento de la zona por varios motivos. En primer lugar, el vial que actualmente está construido es exterior al ámbito del presente P.E.O.U., por lo que cualquier modificación del mismo sería ajena al presente documento. Sin embargo, si se mantiene en su posición actual, la nueva acera a realizar sí queda dentro del ámbito de actuación del presente documento.

Por otra parte, si se mantiene en su situación actual se genera un gran espacio peatonal que sirve de comunicación entre la zona más densamente poblada, el Colegio y la plaza circular colindante (con la que podría relacionarse a través de un paso de peatones sobreelevado o una zona de coexistencia) y, a un nivel más lejano, con la propia ciudad. Sin embargo, si este espacio peatonal se sitúa al otro lado del vial su utilidad queda en entredicho, ya que el mayor tráfico peatonal se producirá sin duda hacia el Colegio y los edificios más densos.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Por tanto, proponemos dejar el vial como está en este momento, rematándolo con un espacio peatonal amplio y situado en la zona que, a nuestro entender, es más adecuada.

3.1. Objetivos.

1. Consolidación de la edificación

Consolidación de la edificación residencial existente en el ámbito.

Efectivamente, se consolida la edificación existente, tanto los edificios residenciales (que expresamente quedan fuera del Área de Actuación Integrada), como el escolar.

2. Ordenación de la nueva edificación

Ordenación de la nueva edificación manteniendo las alineaciones y solución arquitectónica adoptada en la edificación construida al norte del colegio Gazteluzahar.

Se resuelve en el presente documento el remate del edificio de 24 viviendas consolidado al norte del colegio Gazteluzahar mediante un edificio de nueva planta que respeta las alineaciones existentes y oculta totalmente la pared medianera.

Las otras nuevas edificaciones se disponen paralelas al futuro trazado del vial de Bienabe Artia Kalea.

3. Acceso peatonal

Facilitar un acceso peatonal al colegio a través de la futura edificación residencial, en conexión con el espacio formulado en el ámbito 8.1.06: IPARRAGUIRRE.

Como ya se ha mencionado en líneas superiores, se crea un acceso público al Colegio entre el edificio 1 y los otros tres. Este nuevo acceso conecta ambas calles mediante unas escaleras en el extremo norte y una rampa en el extremo sur que resuelve la accesibilidad.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

3.2. Descripción de la ordenación.

La forma en la que los aprovechamientos se ubican en al Ámbito Gazteluzahar, además de mediante los edificios ya consolidados, es a través de cuatro nuevos edificios que, por una parte, sirven de remate del edificio de 24 viviendas existente al norte del colegio y, por otra, configuran un nuevo acceso peatonal al colegio mediante la conexión peatonal de las calles Iparragirre y Gazteluzahar Ibilbidea.

Debido a la topografía del terreno sobre los que se asentará la futura edificación, el perfil normativo es el siguiente:

-Edificio 1. Planta Sótano, Planta Baja a la cota +42.50 y dos Plantas Altas. Sobre la planta 3ª se sitúa una cubierta con pendiente del 25% y aprovechamiento bajocubierta.

-Edificio 2. Planta Sótano, Planta Baja a la cota +42.50 y dos Plantas Altas. Sobre la planta 3ª se sitúa una cubierta con pendiente del 25% y aprovechamiento bajocubierta.

-Edificio 3. Planta Sótano, Planta Baja a la cota +42.50 y tres Plantas Altas. Sobre la planta 3ª se sitúa una cubierta con pendiente del 25% y aprovechamiento bajocubierta.

-Edificio 4. Planta Sótano, Planta Baja a la cota +43.50 y tres Plantas Altas. Sobre la planta 3ª se sitúa una cubierta con pendiente del 25% y aprovechamiento bajocubierta.

La pendiente de la calle Bienabe Artia hace que los edificios 2, 3 y 4 tengan una altura de fachada similar, tal y como se aprecia en el plano P.10 "Idea de Volúmenes".

Para resolver la exigencia del Plan General de crear una conexión peatonal con el colegio se plantea un acceso público entre los Edificios 1 y 2. Este espacio exterior, a cota +42.50, se conecta con la acera de la calle José María Iparragirre mediante una escalinata que salva el desnivel existente entre los diferentes puntos de esta zona. La conexión con el colegio y con Gazteluzahar Ibilbidea es inmediata mediante una

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

acera que, con una rampa que resuelve la accesibilidad, alcanza la cota de dicha calle.

La planta baja de aquellos edificios que presentan viviendas al nivel de la acera exterior se resuelve con jardines privados que dan a las citadas viviendas la necesaria protección.

La ordenación se completa con la creación de 10 nuevas plazas de aparcamiento en superficie, situadas en Bienabe Artia Kalea. Además, existe un Proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Irún para modificar el trazado de la calle Bienabe Artia, que se ha tenido en cuenta en el presente PEOU. Asimismo, ese Proyecto crea un gran aparcamiento nuevo en superficie, con acceso desde esa misma calle.

3.3. Aprovechamientos Urbanísticos.

El número máximo de viviendas en el ámbito de actuación es de 147. El número máximo de viviendas nuevas en el ámbito Gazteluzahar será de 85. La densidad de vivienda en el ámbito representa 57,24 vivi/Ha. (147 / 25.680 m²) incluidas las 62 viviendas existentes en los edificios de vivienda consolidados.

El aprovechamiento residencial máximo en el ámbito Gazteluzahar será de 13.147 m², de los cuales ya se encuentran consolidados 6.254 m². Por tanto, los restantes 6.893 m² serán de vivienda nueva. El aprovechamiento de equipamiento comercial restante del ámbito es de 170 m², el cual se distribuirá en las parcelas residenciales.

El perfil de los Edificios 1 y 2 es de S+PB+2+BC (cota de planta baja a +42.50). El perfil de los Edificios 3 y 4 es de S+PB+3+BC, situando la cota de planta baja a +42.50 en el Edificio 3 y a +43.50 en el Edificio 4. Los Perfiles Normativos están grafiados en el correspondiente plano.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR**

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
 FECHA: JUNIO DE 2007
 ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
 JAIME ABALOS JOSÉ MANUEL ABALOS
 LETRADO: ANTONIO MATEOS

3.4.- Características del Plan Parcial de Ordenación y parámetros de uso.

Se adjuntan a continuación las diferentes tablas incluidas en los planos del documento.

3.4.1.- Tabla de calificación pormenorizada.









CALIFICACION PORMENORIZADA Y CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

	TRAMA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE	SUPERFICIE DE AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	PERFIL MAXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	Nº MAXIMO VIVIENDAS	
	USOS RESIDENCIALES	EDIFICIOS NUEVOS PROPUESTOS	R.B.1	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1.000 M2	500 M2	1	S+PB+2+BC	1.535 M2
R.B.2			RESIDENCIAL EN BLOQUE	850 M2	490 M2	2	S+PB+2+BC	1.475 M2	18 VIV.
R.B.3			RESIDENCIAL EN BLOQUE	875 M2	490 M2	3	S+PB+3+BC	1941.5 M2	25 VIV.
R.B.4			RESIDENCIAL EN BLOQUE	820 M2	490 M2	4	S+PB+3+BC	1941.5 M2	24 VIV.
EDIFICIOS CONSOLIDADOS		R.B.5	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1.815 M2	-	-	-	2.420 M2	24 VIV.
		R.B.6	RESIDENCIAL EN BLOQUE	3.200 M2	-	-	-	3.834 M2	38 VIV.
USOS DOTACIONALES	L.K.	ESPACIO LIBRE PUBLICO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE	260 M2						
	E.E	EQUIPAMIENTO ESCOLAR PUBLICO	7.365 M2						
	L.J	ESPACIO LIBRE PUBLICO JARDINES URBANOS	5.145 M2						
	L.L	ESPACIO LIBRE PUBLICO ESPACIO LIBRE PEATONAL	2.000 M2						
	V.L	VIARIO URBANO LOCAL	2.160 M2						
	V.P	VIARIO APARCAMIENTO	190 M2						
TOTAL	AMBITO GAZTELUAZHAR		25.680 M2				13.147 M2	147 VIV.	

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR**

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
 FECHA: JUNIO DE 2007
 ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
 JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
 LETRADO: ANTONIO MATEOS

3.4.2.- Tabla de dominio y usos del suelo.

DOMINIOS Y USOS DEL SUELO		
	AMBITO DEL PLAN PARCIAL TOTAL 25.680 M2
DOMINIO Y USO PRIVADO:		
DOMINIO: PRIVADO USO URBANISTICO: VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS	 	USOS RESIDENCIALES R.B.1 1.000 M2 R.B.2 850 M2 R.B.3 875 M2 R.B.4 820 M2 R.B.5 1.815 M2 (EDIF. CONSOLIDADO) R.B.6 3.200 M2 (EDIF. CONSOLIDADO) TOTAL 8.560 M2
DOMINIO Y USO PUBLICO:		
DOMINIO: PUBLICO USO URBANISTICO: ESCOLAR PUBLICO		ESCOLAR PUBLICO E.E. 7.365 M2
DOMINIO: PUBLICO USO URBANISTICO: ESPACIO LIBRE PUBLICO JARDINES URBANOS		JARDINES URBANOS L.J. 5.145 M2
DOMINIO: PUBLICO USO URBANISTICO: ESPACIO LIBRE PUBLICO ESPACIO LIBRE PEATONAL		ESPACIO LIBRE PEATONAL L.L. 2.000 M2
DOMINIO: PUBLICO USO URBANISTICO: VIARIO URBANO LOCAL		VIARIO URBANO LOCAL V.L. 2.160 M2
DOMINIO: PUBLICO USO URBANISTICO: VIARIO APARCAMIENTO		APARCAMIENTO V.P. 190 M2 TOTAL 16.860 M2
DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE		
DOMINIO: PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE USO URBANISTICO: VIALIDAD Y ESTANCIA DE PEATONES GARAJES EN SUBSUELO		SUPERFICIE (INCLUIDA EN PARCELAS RESIDENCIALES) L.K. 260 M2 TOTAL 260 M2

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
 FECHA: JUNIO DE 2007
 ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
 JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
 LETRADO: ANTONIO MATEOS

3.4.3.- Cuadro resumen de características por parcelas.

PARCELAS EDIFICABLES									
PARCELAS RESIDENCIALES	PARCELA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE DE AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	PERFIL MAXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	Nº MAXIMO VIVIENDAS	
	EDIFICIOS NUEVOS PROPUESTOS	1	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1.000 M2	500 M2	1	S+PB+2+BC	1.535 M2	18 VIV.
2		RESIDENCIAL EN BLOQUE	966 M2	490 M2	2	S+PB+2+BC	1.475 M2	18 VIV.	
3		RESIDENCIAL EN BLOQUE	972 M2	490 M2	3	S+PB+3+BC	1941.5 M2	25 VIV.	
4		RESIDENCIAL EN BLOQUE	867 M2	490 M2	4	S+PB+3+BC	1941.5 M2	24 VIV.	
EDIFICIOS CONSOLIDADOS		5	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1.815 M2	-	-	-	2.420 M2	24 VIV.
		6	RESIDENCIAL EN BLOQUE	3.200 M2	-	-	-	3.834 M2	38 VIV.
OTROS	7	EQUIPAMIENTO ESCOLAR PUBLICO	7.365 M2	SE CONSOLIDA EL EDIFICIO ESCOLAR EXISTENTE					

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

3.5.- Criterios de Urbanización.

El PAU y el Proyecto de Urbanización definirá los Criterios de Urbanización. Se adelantan a continuación unos criterios generales de partida.

3.5.1.- Movimiento de Tierras.

En los planos que se acompañan se define geométricamente la ordenación propuesta y se determinan las cotas de rasante de la urbanización, que se desarrollarán más específicamente en el Proyecto de obras de urbanización.

3.5.2.- Tratamiento Superficial, viales, aceras y arbolado.

El Proyecto de obras de urbanización definirá de manera exhaustiva todos estos aspectos. La ordenación del presente documento servirá como base para la elaboración del Proyecto de Urbanización.

3.6.- Determinaciones Legales y de Gestión

3.6.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

El presente P.E.O.U. cumple con el Decreto 68/2000 del 11 de abril sobre supresión de barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de accesibilidad, también del Gobierno Vasco. A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante rampas de pendiente inferior al 6%. Las particularidades del diseño constructivo se concretan en el Proyecto de obras de urbanización.

3.6.2.- Cesiones

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

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 Ayuntamiento 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 parcelas de equipamiento.

3.6.3.- Edificios Declarados Fuera de Ordenación

Todas las edificaciones no consolidadas por el presente P.E.O.U quedan expresamente declaradas fuera de ordenación.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU

FECHA: JUNIO DE 2007

ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS

LETRADO: ANTONIO MATEOS

Irún, Junio de 2007

El Promotor :



José Mª Goiburu.

Los Arquitectos:

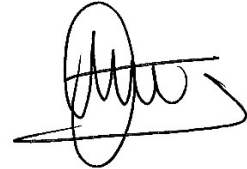


Jaime Ábalos.
Arquitecto.



José Manuel
Ábalos. Arquitecto.

El Letrado:



Antonio Mateos
Abogado.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU

FECHA: JUNIO DE 2007

ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS

LETRADO: ANTONIO MATEOS

**DOCUMENTO D:
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO
DEL PLAN GENERAL**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

ÍNDICE DEL DOCUMENTO D:

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

TÍTULO PRELIMINAR

- Artículo 1º.- Ámbito
- Artículo 2º.- Entrada en vigor
- Artículo 3º.- Condiciones de vigencia
- Artículo 4º.- Obligatoriedad
- 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 Parcial

- Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística
- Artículo 11º.- Adquisición de las facultades urbanísticas

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.- Alineaciones
- Artículo 16º.- Rasantes
- Artículo 17º.- Perfiles y Alturas
- Artículo 18º.- Patios
- Artículo 19º.- Cuerpos salientes o vuelos
- Artículo 20º.- Elementos salientes en fachadas
- Artículo 21º.- Escaleras y acceso a viviendas
- Artículo 22º.- Ascensores
- Artículo 23º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

Capítulo 2.2.- Condiciones de Dominio

- Artículo 24º.- Condiciones Generales de Dominio
- Artículo 25º.- Servidumbre de uso Público

Capítulo 2.3.- Condiciones de Uso

- Artículo 26º.- Régimen de Uso

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Capítulo 2.4.- Condiciones Higiénico Sanitarias y de Seguridad de las Edificaciones

- Artículo 27º.- Condiciones Generales
- Artículo 28º.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio
- Artículo 29.- Condiciones de los locales destinados a garaje

Capítulo 2.5.- Condiciones Estéticas y de Ornato

- Artículo 30º.- Obligatoriedad de anteproyecto previo
- Artículo 31º.- Fachadas
- Artículo 32º.- Cubiertas

TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 3.1.- Condiciones generales de diseño

- Artículo 33º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

Capítulo 3.2.- Condiciones constructivas y características de detalle

- Artículo 34º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio

TÍTULO CUARTO. PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

Capítulo 4.1.- Patrimonialización de los aprovechamientos

- Artículo 35º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables

Capítulo 4.2.- Cesiones

- Artículo 36º.- Cesiones a realizar

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

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 del presente Plan Especial de Ordenación Urbana: "Ambito 8.1.07. – Gazteluzahar".

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.- Obligatoriedad

Todos los actos de edificación y uso del suelo que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Especial de Ordenación Urbana, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción del Ayuntamiento o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

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.

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 INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO B:	PLANOS DE INFORMACIÓN
DOCUMENTO C:	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DOCUMENTO D:	NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
DOCUMENTO E:	ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO F:	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Los epígrafes 3.4. y 3.6. de la Memoria Informativa y Justificativa (Documento A), las Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General (Documento D), los Planos de Ordenación Pormenorizada (Documento C) y el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución (Documento E) 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.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

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 Plan Especial de Ordenación Urbana 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 coincide con la sistematización asignada por el Plan General:

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

R.B.- Residencial colectiva en Bloque

PARCELAS DOTACIONALES

L.K.- Espacio Libre Público con Aprovechamiento Bajo Rasante

E.E.- Equipamiento Escolar Público

L.J.- Espacio Libre Público Jardines Urbanos

L.L.- Espacio Libre Público Espacio Libre Peatonal

V.L.- Viario Urbano Local

V.P.- Viario Aparcamiento

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

PARCELA RESIDENCIAL

R.B.- Parcela Residencial

DOMINIO: Privado

USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados

EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas

PARCELAS DOTACIONALES

L.K.- Espacio Libre Público con Aprovechamiento Bajo Rasante

DOMINIO: Privado.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

USO URBANÍSTICO: Espacio libre para circulación peatonal

EDIFICACIÓN: Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.

Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada.

E.E.- Equipamiento Escolar Público

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Docente.

EDIFICACIÓN: Existente, regulada en las presentes Ordenanzas

L.J.- Espacio Libre Público Jardines Urbanos

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Espacio Libre para Jardines

EDIFICACIÓN: Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.

L.L.- Espacio Libre Público Espacio Libre Peatonal

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Espacio libre para circulación peatonal

EDIFICACIÓN: Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.

V.L.- Viario Urbano Local

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad

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

V.P.- Viario Aparcamiento

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Estacionamiento de vehículos

EDIFICACIÓN: Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser reguladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado, y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las vías urbanas y de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.

CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

El desarrollo de las previsiones del presente Plan se efectuará por sistema de gestión privada (Sistema de Concertación).

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Artículo 11º.- Adquisición de las facultades urbanísticas

El contenido urbanístico definido en el presente documento se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1) Derecho a urbanizar

Se adquiere con la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Para el ejercicio de este derecho, se requiere la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2) Derecho al Aprovechamiento urbanístico

Se adquiere mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos en el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución del presente Documento.

3) Derecho a edificar

El otorgamiento de la correspondiente licencia determinará la adquisición del derecho a edificar de acuerdo con la ordenación urbanística definida en el presente Documento.

Si se realiza la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

4) Derecho a la edificación

Se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia otorgada y no caducada.

El incumplimiento de estos deberes conllevará la extinción de las diferentes facultades urbanísticas.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

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 6.893 m² en vivienda nueva (13.147 m² en total), que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es el definido por las alineaciones en los planos correspondientes. Se permite la construcción de una planta de sótano por debajo de la Planta Baja de los Edificios 1, 2, 3 y 4 (cota de planta baja +42.50 en Edificios 1, 2 y 3 y +43.50 en Edificio 4).

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

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Artículo 14º.- Parcelación

Se definen 6 parcelas residenciales y una escolar, cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

PARCELAS EDIFICABLES										
PARCELAS RESIDENCIALES	PARCELA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE DE AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	PERFIL MAXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	Nº MAXIMO VIVIENDAS		
	EDIFICIOS NUEVOS PROPUESTOS	1	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1.000 M2	500 M2	1	S+PB+2+BC	1.535 M2	18 VIV.	
		2	RESIDENCIAL EN BLOQUE	966 M2	490 M2	2	S+PB+2+BC	1.475 M2	18 VIV.	
		3	RESIDENCIAL EN BLOQUE	972 M2	490 M2	3	S+PB+3+BC	1941.5 M2	25 VIV.	
		4	RESIDENCIAL EN BLOQUE	867 M2	490 M2	4	S+PB+3+BC	1941.5 M2	24 VIV.	
	EDIFICIOS CONSOLIDADOS	5	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1.815 M2	-	-	-	2.420 M2	24 VIV.	
		6	RESIDENCIAL EN BLOQUE	3.200 M2	-	-	-	3.834 M2	38 VIV.	
OTROS	7	EQUIPAMIENTO ESCOLAR PUBLICO	7.365 M2	SE CONSOLIDA EL EDIFICIO ESCOLAR EXISTENTE						

Artículo 15º.- Alineaciones

En los planos de Ordenación se definen las alineaciones.

El Anteproyecto exigido por estas Ordenanzas deberá dar cumplimiento a esta normativa definiendo las alineaciones, texturas, volúmenes y colores de la edificación propuesta.

Artículo 16º.- 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.

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.

Artículo 17º.- Perfiles y Alturas

Se establecen 3 tipos de perfiles para los edificios planteados, que se grafían en el correspondiente plano:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Perfil 1 : S + PB + 2 + BC. Se adopta en el Edificio 1. Se dispone garaje en Planta Baja. Se autoriza la disposición de una cubierta a 3 aguas con el 25% de pendiente por encima de la última planta, según el plano P9.

Perfil 2 : S + PB + 2 + BC. Se adopta en el Edificio 2. Se dispone garaje en Planta Baja. Se autoriza la disposición de una cubierta a cuatro aguas con el 25% de pendiente por encima de la última planta, según el plano P9.

Perfil 3 : S + PB + 3 + BC. Se adopta en el Edificio 3. Se dispone garaje en Sótano y vivienda en Planta Baja y superiores. Se autoriza la disposición de una cubierta a cuatro aguas con el 25% de pendiente por encima de la última planta, según el plano P9.

Perfil 4 : S + PB + 3 + BC. Se adopta en el Edificio 4. Se dispone garaje en Sótano y vivienda en Planta Baja y superiores. Se autoriza la disposición de una cubierta a cuatro aguas con el 25% de pendiente por encima de la última planta, según el plano P9.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,60 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura de 3,00 metros de suelo a suelo.

Artículo 18º.- Patios

Se permiten los patios interiores de ventilación, siempre que la dimensión de los mismos sea tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual, al menos, a un sexto de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 metros. La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la habitación más baja a ventilar, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. Los espacios utilizados por estos patios, no computarán a efectos de aprovechamientos. Así mismo para potenciar el ocultamiento de ropa tendida en fachadas, podrán realizarse patios con uso exclusivo de tendedero que igualmente no computarán a efectos de aprovechamientos.

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 19º.- Cuerpos salientes o vuelos

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

El vuelo máximo será de 1.00 m.

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

Artículo 20º.- 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.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

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 21º.- Escaleras y acceso a viviendas

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente de Seguridad en caso de Incendios (DB-SI) 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.

La altura mínima del barandado cumplirá lo establecido en la normativa de Seguridad de Utilización (DB-SU). La separación entre balaustres o elementos verticales de la barandilla no sobrepasará los límites establecidos en la misma normativa.

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 22º.- Ascensores

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 23º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

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

Los elementos macizos de la edificación

Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1,50$ m.

Los huecos de ascensores

Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computarán el 50% de su superficie).

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

Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 24º.- 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 25º.- Servidumbre de uso Público y uso Privado

1.- 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 dimanen del presente planeamiento. En particular se establece servidumbre recíproca entre todas las parcelas para el acceso y salida a las plantas de sótano. La extensión de dicha servidumbre se concretará en el Proyecto de Compensación.

2.- En los espacios privados sujetos a servidumbre de uso público en superficie, los costes de mantenimiento, servicio y conservación del alumbrado, así como el mantenimiento de limpieza ordinario y de la pavimentación, corresponderán al municipio. Por el contrario, los costes de mantenimiento y reparación de la parte "estructural" (forjado e impermeabilización) corresponderán a la propiedad privada.

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 26º.- 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.

2.- Usos Autorizados

El uso característico incluirá además otros usos auxiliares del mismo, como cuartos de instalaciones y maquinaria, trasteros, locales de uso común, terrazas privativas de las viviendas y otros.

Los elementos de las instalaciones de servicios que produzcan molestias a las viviendas deberán situarse en las plantas bajas o bajo rasante, salvo imposibilidad manifiesta.

Residencia Comunitaria: En todas las plantas sobre rasante del edificio, ocupando uno o varios módulos de edificación con acceso independiente del de las viviendas u otros que ocupen el edificio.

Hostelero: En las mismas condiciones que el uso de Residencia Comunitaria

Comercial: En la planta baja de la edificación residencial.

Se admitirá también en planta primera con acceso común a las viviendas del edificio en los casos de implantación de servicios profesionales, despachos, estudios, etc... y otros usos

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

similares, de carácter inocuo a los efectos del Reglamento M.I.N.P. (como peluquerías, salones de belleza, etc..), cuando la superficie útil sea inferior a 250 m2.

Oficinas: Podrán implantarse en planta baja. En plantas altas se admiten consultas, despachos y pequeñas oficinas, siempre que se desarrollen como un uso complementario del principal de la vivienda.

Garajes: Se autoriza exclusivamente en las plantas sótano.

3.- Equipamiento comunitario:

En las modalidades compatibles con el uso de vivienda podrá implantarse en las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.

4.- Uso industrial:

Se admite tan solo industria de 1ª categoría.

5.- Usos prohibidos

En general, quedan prohibidos todos los usos no autorizados de forma expresa.

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

Artículo 27º.- Condiciones generales

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

Artículo 28º.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio

1.- Todos los locales tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.

2.- Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.

3.- La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso. Para esta última exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables, al menos en una tercera parte de la superficie total, no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

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

Artículo 29º.- Condiciones de los locales destinados a garaje

1.- Superficie y dimensiones mínimas:

La dimensión mínima por plaza, sin contar accesos, etc..., será de 2,30 por 4,80 metros.

2.- Altura libre mínima:

La altura mínima será de 2,20 metros.

3.- Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 5 metros, que podrá reducirse a 3 metros si se disponen rampas independientes de entrada y salida.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18%, y las rampas de vuelta o giro el 12%, debiendo disponerse en este último caso el sobre ancho necesario, siendo su radio de curvatura de un mínimo de 6 metros medidos desde el eje de la rampa.

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente igual o inferior al 6%.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

Los edificios previstos en cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del presente Plan deberán disponer de las entradas y salidas peatonales (portales) en los lugares que se indican en el mismo, a título orientativo. La rampa de acceso rodado estará situada donde se indica.

4.- En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases.

La ventilación de los garajes se ajustará a la normativa específica establecida al efecto.

CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 30º.- Obligatoriedad de anteproyecto previo

Se establece la obligatoriedad de presentar, de forma previa a la solicitud de licencia de edificación, un Anteproyecto único que garantice el tratamiento coordinado y proporcionado de los diferentes nuevos espacios urbanos que se crean en el presente Plan Especial 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.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

No se podrá solicitar la licencia de un bloque hasta que se haya aprobado el Anteproyecto del conjunto del Ámbito.

Artículo 31º.- Fachadas

- 1.- En el caso excepcional de localización de tendedores en las fachadas exteriores de la edificación prevista, éstos se protegerán impidiendo su visualización exterior.
- 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 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 32º.- Cubiertas

La envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente del 25%, ascendente hacia y desde el interior de la parcela. Se conformará a partir del alero, tal como se indica en el plano de perfiles normativos.

Los huecos de ventilación e iluminación que se abren en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajo cubierta.

Si se adaptan soluciones de cubierta plana, se podrán disponer exclusivamente sobre ella elementos de las instalaciones de servicio del edificio.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

TÍTULO TERCERO:

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 33º.- 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.

CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

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

Artículo 34º.- 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 las rampas previstas. Se indican los lugares de acceso en el plano de ordenación geometrizada.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

TÍTULO CUARTO:

PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

CAPÍTULO 5.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 35º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables

El porcentaje patrimonializable por la iniciativa privada será el 90 % de los aprovechamientos totales, correspondiendo al Ayuntamiento el 10% restante urbanizado.

El Ayuntamiento de Irún compensará este 10% del aprovechamiento urbanístico en el ámbito del presente documento por el resto de la participación de D. José M^a Goiburu en la parcela I-A (61,90981%) del Plan Parcial de los subpolígonos 1, 3 y 5 del polígono 58, aprobado definitivamente en Febrero de 1973.

Este resto corresponde a la participación de D. José M^a Goiburu en la parcela I-A, una vez descontado el 1,57389% de su participación en permuta por el 2,99843% de participación del Ayuntamiento en la parcela II-E. Esta permuta permite que D. José M^a Goiburu sea propietario único dentro del ámbito de presente PEOU.

Estos dos acuerdos quedan reflejados en la propuesta de Convenio redactado por el Ayuntamiento de Irún en Enero de 1997, en sus CLÁUSULAS cuarta y quinta. Se incluye esta propuesta de Convenio como Anexo al presente PEOU.

CAPÍTULO 5.2.- CESIONES

Artículo 36º.- Cesiones a realizar

Conforme con las determinaciones contenidas en el presente documento, y de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento los siguientes suelos:

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.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Irún, Junio de 2007

El Promotor :



José M^a Goiburu.

Los Arquitectos:

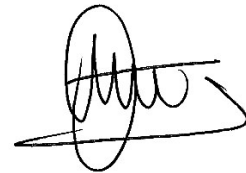


Jaime Ábalos.
Arquitecto.



José Manuel
Ábalos.
Arquitecto.

El Letrado:



Antonio Mateos
Abogado.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

**DOCUMENTO E:
ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ABALOS JOSÉ MANUEL ABALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es, tal y como se menciona en la correspondiente ficha del Plan General, la reordenación de las parcelas aún sin edificar del Ámbito 8.1.07.-Gazteluzahar, mejorando así mismo los accesos al centro escolar existente.

Se aprovecha la redacción del presente documento para hacer una ordenación de los volúmenes autorizados por el plan general para la parcela objeto de este Plan Especial.

La actuación viene definida como aislada en la vigente ley del suelo puesto que el coste de las obras complementarias de urbanización son inferiores al 5% del coste de las obras de edificación.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES.

IDEA DE PROPIEDADES		
PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE DE PARCELA
1	97% SR. GOIBURU 3% AYTO. IRUN	1.839,30 m2
2	SR. GOIBURU	3.510,00 m2
3	COMUNIDAD C/ IPARRAGUIRRE Nº 24, 26, 28, 30, 32, 34	3.200,00 m2
4,5 y 6	AYTO. IRUN (COLEGIO GAZTELUZAHAR)	12.500,00 m2
ZONA DE PROTECCIÓN	AYTO. IRUN	1.373,00 m2
VIARIO Y ZONAS LIBRES	AYTO. IRUN	3.257,70 m2

3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.

Las obras complementarias de urbanización se realizarán con arreglo a un proyecto de obras complementarias que acompañará a los proyectos de edificación y serán realizadas de forma simultánea a las obras de edificación y a cargo del promotor de la citada edificación.

Las obras de urbanización complementaria correspondientes a los espacios públicos de cesión, una vez finalizadas, serán entregadas al Ayuntamiento, quien procederá a su recepción provisional, iniciándose un plazo de garantía de un año hasta la recepción definitiva.

La conservación de las áreas de dominio y de uso público corresponderá al Ayuntamiento.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

4.- MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTAN LOS PROMOTORES PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN.

Los medios económicos con que cuentan los promotores son el valor de los terrenos y las líneas de créditos concedidas por las entidades bancarias. Dicho valor, como se demuestra en el estudio económico, hace viable la promoción con los aprovechamientos definidos y mediante la financiación bancaria.

Irún, Junio de 2007

El Promotor :



José M^a Goiburu.

Los Arquitectos:

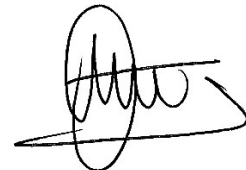


Jaime Ábalos.
Arquitecto.



José Manuel
Ábalos.
Arquitecto.

El Letrado:



Antonio Mateos
Abogado.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU

FECHA: JUNIO DE 2007

ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS

LETRADO: ANTONIO MATEOS

**DOCUMENTO F:
DOCUMENTO DE VIABILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

1.- DOCUMENTO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

2.1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

2.1.1.- Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Equipo Redactor:	Plan Parcial.	36.000 €
------------------	---------------	----------

2.1.2.- Honorarios, Junta y Proyecto de Compensación

Estimado en	36.000 €
-------------	----------

TOTAL	72.000 €
-------	----------

2.2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN

2.2.1.- Coste de la Urbanización

No hay actuaciones en este sentido que revistan importancia.

2.2.2.- Coste de Indemnizaciones y derribos

No hay actuaciones en este sentido que revistan importancia.

2.3.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

2.3.1.- Coste de la edificación

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

m2 edificación residencial libre 750 €

Lo cual, teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser el siguiente:

Vivienda libre:	6.893 m2 x 750 €/m2	5.169.750 €
-----------------	---------------------	-------------

TOTAL COSTE DE LA EDIFICACIÓN	5.220.750 €
-------------------------------	-------------

2.4.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

El resumen de costos (sin I.V.A) resulta ser el siguiente:

Gastos de gestión	72.000 €
Coste de la urbaniz.+indemniz.+derribos	0 €
Coste de la edificación	5.220.750 €
TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO	5.292.750 €

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Se consideran como precios de venta razonables, (a los efectos de esta justificación de viabilidad económica), dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona los siguientes:

m2 construido edificación vivienda libre 2.500 €

Lo cual nos da un valor de venta de la edificación (sin garajes) de:

Vivienda libre: 6.893 m2 x 2.500 €/m2 17.232.500 €

TOTAL VALOR EN VENTA 17.232.500 €

El valor residual del suelo de los aprovechamientos de vivienda libre y local comercial se obtiene de la fórmula de la Orden Foral 15/2000 de 17 de marzo.

$$Vr = \frac{Vm}{1,38} - (Cc + Cu)$$

si bien sustituimos el coeficiente 1,38 por el de 1,44, más acorde con los gastos reales.

El valor de Vm representa 17.232.500 €

El valor de Cc + Cu (siendo Cu toda la urbanización y Cc el coste de construcción de la vivienda libre y del local comercial) representa 5.292.750 €.

Por tanto el valor residual del suelo representa:

$$Vr = 17.232.500 \text{ €} / 1,44 - 5.292.750 \text{ €} = 6.674.263,88 \text{ €}.$$

Imputando 6.674.263,88 € a las 85 viviendas, representa 78.520,75 €/viv, que se considera un precio razonable para el suelo en esta zona, lo que acredita la viabilidad de la promoción.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

Irún, Junio de 2007

El Promotor :



José M^a Goiburu.

Los Arquitectos:

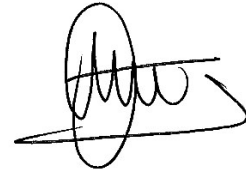


Jaime Ábalos.
Arquitecto.



José Manuel
Ábalos.
Arquitecto.

El Letrado:



Antonio Mateos
Abogado.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU

FECHA: JUNIO DE 2007

ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS

LETRADO: ANTONIO MATEOS

**4.- ANEXO. PROPUESTA DE CONVENIO REDACTADA POR EL
AYUNTAMIENTO DE IRÚN EN ENERO DE 1997.**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS



IRUNGO UDALA

AYUNTAMIENTO DE IRUN

CONVGOIB.DOC

CONVENIO URBANÍSTICO

En la ciudad de Irun a de enero de 1997.

ANTE MI

DON JUAN DE DIOS SANZ SÁNCHEZ, SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

COMPARECEN

De una parte, Don Francisco Buen Lacambra, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Irun, actuando en representación del mismo en virtud de acuerdo plenario de fecha

De otra, Don José M^a Goiburu Maquiarrain, con D.N.I. n^o 15.056.921, con domicilio a efectos de notificaciones en c/ Cuesta de Aldapeta n^o 60, San Sebastián, que actúa en nombre propio.

Se reconocen ambas partes mutua capacidad para obligarse en cuanto a derecho fuere menester y exponen los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Don José M^a Goiburu es propietario de la parcela III-C y parte de las parcelas II-E y I-A, del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial de los subpolígonos 1, 3 y 5 del Polígono 58.

PAVIL LOGOGRFO
PUB. LICENCIADO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ABALOS JOSÉ MANUEL ABALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS



IRUNGO UDALA

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Este Plan Parcial fue aprobado, con carácter definitivo, por la Comisión Provincial de Urbanismo según acuerdo de fecha 21 de febrero de 1973. Igualmente, y con fecha 1 de febrero de 1974, el Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación, inscribiéndose las parcelas resultantes a nombre de sus respectivos titulares en el Registro de la Propiedad .

SEGUNDO.- Posteriormente, y con fecha 27 de julio de 1979, se aprobó por el Ayuntamiento Pleno una **modificación del Proyecto de Reparcelación** al objeto de posibilitar la división de la parcela V-B en tres subparcelas.

TERCERO.- En el año 1978, el Ayuntamiento promueve **una modificación del Plan Parcial** al objeto de proteger el entorno de las ruinas del castillo de "Gazteluzar". Esta modificación fue aprobada inicial y provisionalmente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesiones celebradas el 15 de marzo y el 6 de julio de 1.978.

Remitido el Proyecto a la Comisión Provincial de Urbanismo, se entendió aprobado por silencio administrativo.

Esta modificación afecta a las parcelas IV-A y III-C del Proyecto de Reparcelación, trasladando parte del volumen edificable de la IV-A, dada su proximidad a las ruinas de Gazteluzar, a la parcela III-C.

Por ello, y con fecha 19 de septiembre de 1984, se otorga Acta de Protocolización del acuerdo del Ayuntamiento de fecha 20 de julio del mismo año, por el que se modifica el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con la mencionada modificación del Plan Parcial.

CUARTO.- Con fecha 22 de mayo de 1986 se presenta en el Ayuntamiento por José M^º Goiburu, en Estudio de Detalle de las parcelas III-C y II-E, sin que éste fuese tramitado.

QUINTO.- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 de abril de 1987, aprobó el **Convenio Urbanístico referente a las parcelas I-A, II-E y III-C**, suscrito con José M^º Goiburu Maquiarrain.

En el citado convenio se establecen los siguientes compromisos esenciales:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ABALOS JOSÉ MANUEL ABALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS



IRUNGO UDALA

AYUNTAMIENTO DE IRUN

- Don José M^a Goiburu renuncia al volumen que le corresponde en la parcela I-A de su propiedad. Dicho volumen se cede al Ayuntamiento, no pudiendo ser ejecutado por este ni por un tercero.
- El Ayuntamiento se compromete a tramitar la modificación Puntual del Plan Parcial, adaptando la ordenación de las parcelas II-E y III-C a las previsiones del Avance de las Normas Subsidiarias, definiéndose una única parcela por agrupación de estas dos parcelas reseñadas.
- Por último, el Ayuntamiento se compromete a conceder licencia urbanística de forma inmediata, condicionándose la renuncia del volumen señalado a la efectiva concesión de la licencia.

SEXTO.- El Ayuntamiento Pleno, en la misma sesión plenaria de 10 de abril de 1987, acordó aprobar inicialmente la Modificación del Plan Parcial del Polígono 58, en el ámbito de las parcelas II-E, III-C, IV-A y Zona Escolar. Sometido el expediente a información pública se presentó una alegación por parte de VICON, S.C.I.

El expediente no fue aprobado provisional ni definitivamente, así como tampoco fue resuelta expresamente la citada alegación, si bien se suscribió con los alegantes un Convenio Urbanístico que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22 de febrero de 1989.

SÉPTIMO.- Con fecha 27 de mayo de 1987, la Comisión Municipal de Gobierno acordó conceder a José M^a Goiburu licencia de construcción de 81 viviendas, bajos comerciales y garajes en las parcelas III-C y II-E, con un plazo de ejecución de la obra de 2 años.

De esta licencia han sido ejecutadas 24 viviendas, quedando pendientes de ejecución, el resto, con un total de 57.

OCTAVO.- Con fecha 27 de junio de 1987, la Comisión Municipal de Gobierno acordó permutar la participación del Ayuntamiento en la parcela II-E, que supone el 2,99843 %, con la participación equivalente al 1,88901% de José M^a Goiburu en la parcela I-A. Con esta permuta Don J.M. Goiburu obtenía el 100% de la parcela II-E.

Esta permuta no llegó a formalizarse en escritura pública. Tampoco ha sido cedida el resto de la participación en la parcela I-A.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

IRUNGO UDALA



AYUNTAMIENTO DE IRUN

NOVENO.- La situación urbanística y registral de las fincas afectadas en el presente Convenio Urbanístico es la siguiente:

- Parcela I-A:

Tiene una superficie edificable de **625 m²** a la que corresponde un volumen de edificación de **16.207,50 m³** que pueden ser desarrollados según las normas del Plan Parcial, construyendo un máximo de **60 viviendas y 1.207,50 m³ de bajos comerciales.**

Propiedad:	Ayuntamiento de Irún:	25,57057 %
	D. José M ^a Goiburu:	63,48370 %
	D ^a . Natividad Arruabarrena:	7,81841 %
	D ^a . Josefa Gilgorri Ostiz:	3,12732 %

(En consecuencia, a Don José M^a Goiburu le corresponde un volumen edificable de 10.289,12 m³, con 38 viviendas y 766,56 m³ de bajos comerciales)

- Parcela II-E:

Tiene una superficie edificable de **1.839,30 m²** a la que corresponde un volumen de edificación de **8.305 m³** que pueden ser desarrollados según las normas del Plan Parcial, construyendo un máximo de **30 viviendas y 805 m³ de bajos comerciales.**

Propiedad:	Ayuntamiento de Irún:	2,99843 %
	D. José M ^a Goiburu:	97,001157%

(En consecuencia, a Don José M^a Goiburu le corresponde un volumen edificable de 8.055,95 m³, con 29 viviendas y 780,86 m³ de bajos comerciales)

- Parcela III-C:

Tiene una superficie edificable de **3.510 m²** a la que corresponde un volumen de edificación de **14.384,03 m³** que pueden ser desarrollados

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ABALOS JOSÉ MANUEL ABALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

IRUNGO UDALA



AYUNTAMIENTO DE IRUN

según las normas del Plan Parcial, construyendo un máximo de **56 viviendas y 1.610 m³ de bajos comerciales.**

Propiedad: D. José M^a Goiburu: 100 %

Asimismo la **Modificación del Plan Parcial** aprobada inicialmente define para las parcelas II-E y III-C **una única parcela** con las siguientes determinaciones urbanísticas:

Superficie parcela edificable:	2.900 m ² s
Aprovechamiento edificatorio:	21.450,50 m ³ c
- Uso residencial:	20.450,50 m ³ c
- Uso comercial:	1.200,00 m ³ c
Nº de viviendas:	81

DÉCIMO.- En el proceso de redacción del nuevo Plan General, el documento que fue sometido a la aprobación inicial, delimita para los terrenos señalados los siguientes ámbitos de intervención urbanística:

ORDENANZA DE ACTUACIÓN DIRECTA: LJ

Sistema Local de Espacios Libres en suelo urbano.

Calificación: JARDINES URBANOS

Superficie del ámbito: 1.280 m²s

Incluye la **parcela I-A**

A.I.U. 8.1.07.00: GAZTELUZAHAR

Ámbito en suelo urbano a desarrollar por un Plan Especial Reforma Interior.

Calificación: RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE (RB)

Aprovechamiento edificatorio: 9.900 m²c

Nº de viviendas: 74

Superficie del ámbito: 5.008 m²s

Incluye las **parcelas II-E y III-C**

Las determinaciones del Sistema Local de Espacios Libres fueron modificadas tras la exposición pública del Documento de Plan General, incluyéndose los terrenos señalados en

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUAZHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: **ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.**
JAIME ABALOS JOSÉ MANUEL ABALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS



IRUNGO UDALA

AYUNTAMIENTO DE IRUN

el ámbito 8.1.08.00: Darío Regoyos-Harrobieta, con calificación residencial a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

Las determinaciones del ámbito 8.1.07.00: Gazteluzahar no han sido modificadas en el proceso de participación pública del expediente de Plan General.

DÉCIMO PRIMERO.- Con fecha 20 de noviembre de 1996, José M^º Goiburu presenta dos escritos. Uno, interponiendo recurso contra la Resolución del Delegado de Urbanismo por el que se le ordena retirar la grúa instalada. Y otro, comunicando al Ayuntamiento el reinicio de las obras y solicitando, asimismo, se proceda la transmisión de la parte indivisa de la parcela II-E.

DÉCIMO SEGUNDO.- Al objeto de conciliar los intereses de las partes, consistentes, de un lado, en finalizar las obras autorizadas en su día, y de otro, obtener las cesiones para zonas verdes ya acordadas en su momento, se han mantenido conversaciones entre el Ayuntamiento y don J.M. Goiburu. En éstas, se ha considerado procedente continuar la tramitación del Proyecto de Modificación del Plan Parcial, Planeamiento legitimador de la licencia concedida, en el que se recogerá un incremento del n^º de viviendas, de acuerdo con los nuevos tamaños promedios mínimos de las superficies construidas de las viviendas establecidos en la Revisión del Plan General.

Igualmente, la Modificación recogerá los ajustes de ordenación acordados con la propiedad, así como la definición de dos Unidades de Ejecución; una, recogiendo la edificación consolidada, y otra, para el desarrollo de la nueva ordenación.

La consecución del acuerdo modifica las determinaciones urbanísticas establecidas en la revisión del Plan General, de forma que se definen, para los terrenos señalados, **dos nuevos ámbitos de intervención urbanística**. Uno de sistema local de espacios libres a expropiar en suelo urbano, dado que el mismo se excluye del ámbito 8.1.08.00: Darío Regoyos-Harrobieta, y otro ámbito que recoja las determinaciones urbanísticas definidas en el Planeamiento Parcial.

Asimismo, y por lo que se refiere a la regularización de las titularidades de las parcelas afectadas, procede formalizar la permuta planteada entre la participación del Ayuntamiento en la parcela II-E y la participación equivalente de Don J.M. Goiburu en la parcela I-A, si bien este equivalente es numéricamente del 1,57389 % y no del 1,88901 %, como recogía el acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, por lo que en este sentido quedará este acuerdo modificado.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ÁBALOS JOSÉ MANUEL ÁBALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS



IRUNGO UDALA

AYUNTAMIENTO DE IRUN

En cuanto al resto de la participación de D. J.M. Goiburu en la parcela I-A, -dados los acuerdos alcanzados en su día sobre renuncia de volumen en la parcela I-A,- será compensada con el 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento en el ámbito del Proyecto de Modificación del Plan Parcial.

Es así que habiendo llegado las partes a un acuerdo lo formalizan mediante el presente Convenio Urbanístico con sujeción a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Irún y don José M^o Goiburu Maquiarrain acuerdan modificar el Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada 10 de abril de 1987 referente a las parcelas I-A, II-E y III-C del Polígono 58, subpolígonos 1, 3 y 5 en los siguientes términos:

1º.- El Ayuntamiento de Irún se compromete a finalizar la tramitación de la "Modificación de Plan Parcial del Polígono 58, subpolígonos 1, 3 y 5, parcelas II-E, III-C, IV-A y Zona Escolar", aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 10 de abril de 1987, en un plazo de tres meses contados desde la presentación del nuevo Documento, que recogerá las modificaciones de ordenación y el incremento en el nº de viviendas acordados, sin alteración del aprovechamiento edificatorio establecido en el Proyecto inicialmente aprobado, así como la definición de dos Unidades de Ejecución, una recogiendo la edificación consolidada y otra para el desarrollo de la nueva ordenación. Igualmente deberá de adaptarse las determinaciones urbanísticas de éste a la nueva nomenclatura definida en el documento de Revisión del Plan General.

Asimismo, el Proyecto de Revisión de Plan General que se eleve a aprobación provisional, recogerá para los terrenos descritos en el Antecedente 9º, las siguientes determinaciones urbanísticas:

8.1.07: GAZTELUZAHAR

Ámbito en suelo urbano que incorpora las determinaciones urbanísticas de la "Modificación de Plan Parcial del Polígono 58, subpolígonos 1, 3 y 5, parcelas II-E, III-C, IV-A y Zona Escolar"
Calificación: RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (RB)
Aprovechamiento edificatorio: 13.147 m²c

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ABALOS JOSÉ MANUEL ABALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS



IRUNGO UDALA

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Nº de viviendas: 147
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN
Superficie ámbito: 23.063 m²c
(Se establecen dos Unidades de Ejecución, una consolidada que incluye edificación residencial existente, y otra donde se desarrolla la nueva ordenación que incluye las parcelas II-E, III-C y la zona escolar, con un aprovechamiento residencial edificatorio de 6.893 m²c y 85 viviendas)

8.1.12: HARROBIETA

Ámbito en suelo urbano de ejecución directa del Plan General
Calificación: SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (LJ)
Aprovechamiento edificatorio: 0 m²c
Sistema de actuación: EXPROPIACIÓN
Superficie ámbito: 4.639 m²s
(De los cuales 625 m²s pertenecen a la parcela I-A)

2º.- Don José M^a Goiburu Maquiarrain se compromete a **reiniciar las obras de construcción** en las parcelas II-E y III-C **una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Modificación del Plan Parcial, así como las correspondientes Modificaciones de los Proyectos de Urbanización y de Compensación**, que se deben formular en desarrollo del mismo. Asimismo se compromete a solicitar la modificación de la licencia urbanística de acuerdo con las determinaciones del Proyecto de Modificación del Plan Parcial.

3º.- La Modificación del Proyecto de Urbanización recogerá los ajustes de la urbanización realizada con la nueva ordenación, cuyos costes de ejecución serán a cargo de la propiedad. En consecuencia, el Proyecto incluirá el desplazamiento del vial de conexión de las calles Iparraguirre y Gazteluzahar, motivado por la ocupación de parte del mismo por la nueva edificación, así como la urbanización complementaria de la edificación situada en el frente de la calle Iparraguirre.

4º.- El Ayuntamiento de Irun y Don José M^a Goiburu, **permutan la participación municipal del 2,99843% de la parcela II-E** del Proyecto de Reparcelación del Plan

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 8.1.07. - GAZTELUZAHAR

PROMOTOR: JOSE MARÍA GOIBURU
FECHA: JUNIO DE 2007
ARQUITECTOS: ZÓMAD ARQUITECTOS, S.L.
JAIME ABALOS JOSÉ MANUEL ABALOS
LETRADO: ANTONIO MATEOS

IRUNGO UDALA



AYUNTAMIENTO DE IRUN

Parcial de Polígono 58, subpolígonos 1, 3 y 5 por la participación del 1,57389 % del Sr. Goiburu en la parcela I-A del mismo Proyecto de Reparcelación.

La permuta se formalizará en escritura pública en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la firma del presente convenio, sufragando las partes los gastos con arreglo a Ley.

5º.- El Ayuntamiento de Irun **compensará el 10% del aprovechamiento urbanístico** en la unidad de ejecución del Proyecto de Modificación del Plan Parcial del Polígono 58, en el ámbito de las parcelas II-E, III-C, IV-A y Zona Escolar, por el resto de la participación de Don José M^a Goiburu en la parcela I-A (61,90981 %).

El expediente de compensación de aprovechamientos se formalizará de forma previa a la aprobación del Proyecto de Compensación que se formule en desarrollo del Proyecto de Modificación del Plan Parcial.

SEGUNDA.- Modificar el acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 27 de junio de 1987, en los términos establecidos en el presente Convenio Urbanístico.

Leído ante mí el Secretario General Accidental , suscriben los presentes el Convenio Urbanístico en prueba de conformidad.

EL INTERESADO

Frdo. José M^a Goiburu Maquiarrain

EL ALCALDE

EL SECRETARIO GENERAL ACDTAL

Frdo. Francisco Buen Lacambra

Frdo. Juan de Dios Sanz Sanchez

PAPEL ECOLOGICO
PRINTED IN SPAIN