



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR AMBITO PAPINEA
A.I.U. 5.3.14 - T.R.**

IRUN. GIPUZKOA

ARQUITECTO: JAVIER SALEGUI CHANTRE

FEBRERO DE 2.008



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN IRUN - T.R.

ÁMBITO PAPINEA

FEBRERO 2008

PROMOTOR: M^a JOSEFA MORENO IRIBARREN.

ARQUITECTO: JAVIER SALEGUI CHANTRE.

ÍNDICE:

DOCUMENTO A: MEMORIA.

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS.

DOCUMENTO C: PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONÓMICO.

DOCUMENTO E: ANEXO.

DOCUMENTO F: CONVENIO URBANÍSTICO.

DOCUMENTO A:
MEMORIA



ÍNDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- OBJETO DEL PROYECTO.

1.2.- ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN.

1.3.- ANTECEDENTES.

1.3.1.- Plan General vigente.

1.3.2.- Plan Especial de Reforma Interior.

1.3.3.- Ley 22/88, de Costas.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

2.1.1.- Situación.

2.1.2.- Topografía.

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

2.1.4.- Infraestructuras existentes.

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EXISTENTE.

3.- ORDENACIÓN.

3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.2.- ORDENACIÓN GENERAL.

3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PARÁMETROS DE USO.

3.3.1.- Tabla de distribución de superficies.

3.3.2.- Tabla de dominio y usos del suelo.

3.3.3.- Tabla de calificación pormenorizada.

3.3.4.- Cuadro de resumen de características por parcelas.

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

3.4.- CRITERIOS DE URBANIZACIÓN.

3.4.1.- Movimiento de tierras.

3.4.2.- Tratamiento superficial, viales, aceras y arbolado.

3.5.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO PROPUESTAS.

- 3.5.1.- Abastecimiento de agua.
- 3.5.2.- Saneamiento.
- 3.5.3.- Red de Suministro público.
- 3.5.4.- Alumbrado Público.
- 3.5.5.- Red de Telefonía.

3.6.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

- 3.6.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.
- 3.6.2.- Sistema de Actuación.
- 3.6.3.- Patrimonialización del aprovechamiento.
- 3.6.4.- Edificios declarados fuera de Ordenación.
- 3.6.5.- Cumplimiento de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda.



1.- INTRODUCCIÓN.

1.1- OBJETO DEL PROYECTO.

Actualmente, el Municipio de Irun cuenta con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1.998.

En este documento, se define claramente el Ámbito Papinea grafiado con el número 5.3.14.

Los objetivos definidos desde el Plan General para este ámbito son los de completar el tejido residencial entre la Calle Papinea y el Canal de Dunboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la Calle Uranzu; así como potenciar el Canal de Dunboa como elemento definidor de la estructura urbana.

Los criterios de ordenación plantean un paseo peatonal en la margen izquierda del Canal de Dunboa como prolongación del definido en el Ámbito Korrokoitz, grafiado con el número 5.3.13, con una anchura de 15 metros. Esta anchura ha sido incrementada hasta 20 metros debido a la normativa de la Ley de Costas en núcleo urbano.

También pretenden el acotamiento de las visuales existentes desde la Calle Uranzu de las traseras de los bloques de la Avda. de Navarra, que distorsionan la escala urbana propia del entorno de la Plaza Urdanibia y Calle Uranzu.

También se quiere dotar de una fachada urbana al Canal de Dunboa.

El presente documento de P.E.R.I., desarrolla los criterios definidos desde el Plan General para este ámbito.

1.2.- ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN.

Los terrenos afectados por el presente Plan Especial de Reforma Interior se sitúan junto al Casco Antiguo de Irun, en un área definida como Ámbito Papinea y ocupados en la actualidad por una serie de huertas y un edificio desocupado en PB+I.

Está limitado al Sur por la C/ Uranzu, al Norte por la C/ Hirizahar, al Este por el paseo peatonal junto al Canal Dunboa y al Oeste por la calle que une el Ámbito Korrokoitz con la C/ Papinea a través de la C/ Uranzu y por una medianera con la manzana preexistente entre las calles Papinea e Hirizahar.

El área de intervención del Ámbito Papinea comprende una superficie de 4.980 m² y mantiene el límite contemplado en el Plan General, ajustándolo a la realidad existente.

1.3.- ANTECEDENTES:

1.3.1.- Plan General vigente.

El municipio de Irun cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1.998, que define el Ámbito Papinea con el nº 5.3.14, anteriormente Korrokoitz-Papinea con el nº 5.3.15.

Hay que hacer referencia al Convenio Urbanístico, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27-12-1.996 y firmado con Dña. Josefa Moreno Iribarren, en el que se establece la obtención por parte del Ayuntamiento de terrenos en el ámbito Thalamas Labandibar-Lastaola, afectos al Sistema General de Comunicaciones Viarias mediante la compensación con el aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento.

Igualmente se establece que el Ayuntamiento asumirá la urbanización de los terrenos sitos al borde del canal.

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana determina en cuanto al Régimen Urbanístico General las siguientes determinaciones:

Superficie total ámbito: Zona uso Residencial (R).....	4.980 m ² s
Aprovechamiento edificatorio	7.700 m ² tc
Número máximo de viviendas	80 uds.
Área de Reparto	ARDE 5.3.15
Aprovechamiento Tipo	2,159 m ² c utc/m ² s (RV)
Clasificación del suelo	Urbano
Planeamiento de desarrollo	Plan Especial de Reforma Interior
Programación	Segundo año

Las determinaciones de ordenación pormenorizada señalan, con relación a la tipología de la nueva edificación, el mantenimiento de las características compositivas del entorno de la plaza de Urdanibia. En lo referente al perfil, se establece un perfil básico de PB+3, observando que el planeamiento pormenorizado establecerá el perfil de la edificación, permitiendo superar el perfil básico en puntos singulares de la ordenación. Se permite superar el perfil máximo en puntos singulares de la ordenación.

1.3.2.- Plan Especial de Reforma Interior.

Con fecha 5 de mayo de 2005 (BOG nº. 100 de fecha 30-5-2005), el Ayuntamiento procedió a otorgar la aprobación inicial al presente PERI pero con sujeción a determinadas condiciones y a la presentación para su tramitación del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Las condiciones que figuran en el Anexo de la Resolución de la Aprobación Inicial del PERI, son las siguientes:

1. Se elaborará un plano parcelario que tenga como base la cartografía del estado actual del ámbito, coincidiendo las superficies del plano con las de la Memoria.

Se representará la envolvente de las propiedades de Josefa Moreno Iribarren (parcela «A» objeto del Convenio Urbanístico). Se identificará la parcela de dominio público marítimo-terrestre.

2. Se elaborará un plano que refleje la superposición de las líneas de servidumbre de protección y del deslinde del dominio público marítimo-terrestre sobre el plano de la ordenación propuesta. Se superficiará la ocupación en planta de la parcela privada residencial de la incluida en la zona de servidumbre, distinguiendo el uso residencial y el de jardines.

3. Se elaborará un plano de usos de la edificación en planta baja, dónde se señale la ubicación prevista para los usos terciarios. Igualmente, se desglosará el aprovechamiento lucrativo correspondiente según las plantas y el uso propuesto.

4. Se remitirá al Proyecto de Concertación, tal y como se estipula en el Convenio Urbanístico, la adjudicación del 100% del aprovechamiento correspondiente a Josefa Moreno Iribarren, correspondiendo al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito libre de cargas de urbanización.

5. Se incluirá en las Ordenanzas Regulatoras las determinaciones que indiquen la parcela mínima a efectos de segregación y la obligatoria tramitación de un Estudio de Detalle para permitir otra parcelación diferente a la propuesta.

6. Se justificará el cumplimiento de los módulos de reserva mínimos para dotaciones, tal y como señala el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

7. Se definirá en las Ordenanzas la regulación jurídica de la servidumbre de uso público sobre la planta bajasante.

8. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones y Normativa Concordante y de Desarrollo, así como a la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones.

9. Se elaborará un plano que recoja las obligaciones de urbanización de la propiedad, teniendo en cuenta las obras ya ejecutadas por el Ayuntamiento, incorporando el entorno viario necesario para integrar las obras de urbanización propuestas.

10. El ámbito debe configurarse como una actuación sistemática, al objeto de la distribución de los beneficios y cargas de la ordenación, ya que si bien aparece en alguna parte del documento los plazos para presentar el Proyecto de Concertación, no obstante, en las determinaciones legales y de gestión se configura como una actuación asistemática.

11. En este sentido deberá programarse como tal actuación sistemática y determinarse el sistema de actuación

Asimismo, y en la misma fecha de 5 de mayo de 2005, se acordó someter el expediente a exposición pública mediante los correspondientes anuncios, habiéndose presentado una alegación sobre la superficie atribuida a la parcela 2.

Por otra parte, el Estudio de Impacto Ambiental fue elaborado, tramitado y sometido a información pública por el Exmo. Ayuntamiento mediante acuerdo de fecha 16 de agosto de 2.005, (BOG nº. 161 de fecha 25-8-2005), no habiéndose presentado alegaciones al mismo.

Enviado el ECIA para la emisión del correspondiente Informe Preliminar a la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco (octubre de 2.005) no ha emitido informe, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto 183/2003, procede proseguir el procedimiento. Si bien, la nueva Ley 2/2006, de 30 de junio, ya no sujeta a Evaluación Conjunta estos planes.

El presente documento es el Texto Refundido que recoge las correcciones y modificaciones derivadas de las condiciones de Acuerdo de aprobación inicial.

1.3.3.- Ley 22/88 de Costas.

Además y dada la ubicación del ámbito, colindante al Canal Dunboa, se remitió la documentación inicialmente aprobada al Servicio Provincial de Costas de Gipuzkoa, perteneciente al Ministerio de Medio Ambiente. Instándose por parte de esta administración, en informe en escrito fechado el 30 de agosto de 2005, una serie de consideraciones a subsanarse de forma previa a la aprobación definitiva del planeamiento, recordando asimismo la necesidad de enviarlo “de nuevo para la emisión del informe con carácter previo a su aprobación definitiva:

“1. Parte de la edificación proyectada invade la servidumbre de protección de 20 metros. Ello deberá corregirse.

2. También deberán indicarse la línea de la ribera del mar y de la que delimita los bienes del dominio público marítimo-terrestre.

Deberá contemplarse en las Ordenanzas Regulatoras del PERI las limitaciones que establece el artículo 25 de la Ley de 22/88 de Costas al respecto de la servidumbre de protección.”

En el presente documento se ordena la edificación residencial conforme a las anteriores consideraciones. Asimismo, se ha incorporado un plano que refleja la línea de la ribera del mar y del DPMT.

Del mismo modo, se han incluido en las Ordenanzas del presente Plan Especial (art. 10) a los efectos del art. 117.2 de la Ley de Costas, lo siguiente:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los arts. 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- Se garantizará el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o zona de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento cumplirán las condiciones señaladas en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Con fecha 31 de enero de 2008, la Dirección de Costas emite informe en el que no pone objeción a la aprobación del Plan.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

2.1.1.- Situación.

El área objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior se halla situada junto al Casco Antiguo de Irun entre la C/ Uranzu, la C/ Hirizahar y a orillas del Canal de Dunboa. Se encuentra en la parte baja de la ciudad, cercano a la Plaza Urdanibia y comprende los terrenos ocupados por serie de huertas y separados por la C/ Aitzin-zuloa en dos parcelas triangulares. Actualmente forma un entorno degradado en el mismo centro de Irun.

Al Norte está limitado por la C/ Hirizahar (paralela a la Avenida de Navarra), al Este por el Canal de Dunboa, al Sur por la C/ Uranzu y al Oeste por la C/ Papinea.

2.1.2.- Topografía.

El Ámbito Papinea se encuentra formado por un terreno prácticamente horizontal situado a la cota +3,5 m sobre el nivel del mar. Esto hace que el nivel freático del mismo se encuentre muy próximo a la superficie. Lo cual, unido a la proximidad del canal, hace que haya que adoptar una serie de medidas especiales en la construcción e impermeabilización de las futuras plantas bajo rasante que albergarán los garajes necesarios para las viviendas; así como en la conducción del saneamiento.

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

En el Ámbito Papinea existe una edificación desocupada al final de la C/ Papinea, de PB+1, que quedaría Fuera de Ordenación y cuyo derribo deberá ejecutarse previamente al desarrollo del Ámbito. Esto habrá de tenerse en cuenta en los Proyectos de Compensación y Urbanización. El resto del Ámbito está ocupado por una serie de huertas sin ningún tipo de edificación sólida.

Se ha redactado un plano de propiedad (Plano I-02: Propiedades y superficies) en el que se identifican las distintas parcelas privadas, así como el Dominio Público Marítimo Terrestre que interviene en el Ámbito.

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	Oiasso S.L.	873,75
2	Oiasso S.L.	266,18
3	Oiasso S.L.	159,01
4	M ^a Elena Erauso Zapiain.	219,96
5	Josefa Moreno Iribarren.	366,75
6	Josefa Moreno Iribarren y Miriam Ugarte Etxepare.	542,00
7	Josefa Moreno Iribarren.	613,89
8	Josefa Moreno Iribarren.	570,37
9	DPMT	148,60

2.1.4.- Infraestructuras existentes.

Las infraestructuras existentes en el *Ámbito Papinea* se sitúan en la *C/ Hirizahar*, *C/ Uranzu* y *C/ Aitzin-zuloa* situadas en dicho ámbito. Al desaparecer parte de esta última calle de la nueva ordenación, será necesario desviar las infraestructuras que actualmente discurren por ella. Esto incluye una tajea de 2 x 1,8 m que habrá que llevar a **través de la C/ Uranzu y por el paseo peatonal**, según conversaciones mantenidas con responsables de la Compañía de Aguas del Txingudi.

Se ha redactado un plano con las redes existentes, que se apoyarán en las *C/ Hirizahar*, *C/ Uranzu* y el Canal Dunboa.

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA.

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan vienen definidas por el Documento del Plan General de Irun para el *Ámbito Papinea*.

La definición del ámbito objeto de este Plan Especial de Reforma Interior está señalada en el documento del Nuevo Plan General de Ordenación como *Ámbito Papinea 5.3.14*.

La calificación pormenorizada recogida en el Documento del Plan General es:

-Clasificación del suelo:	Urbano.
-Calificación global:	Residencial.
-Superficie total:	4.980 m ² s.
-Aprovechamiento edificatorio:	7.700 m ² c.
-Número máximo de viviendas:	80

Las condiciones particulares de uso establecen un estándar mínimo de aparcamiento en subsuelo de 1 plaza/ vivienda, lo que queda ampliamente superado por el aparcamiento propuesto en la ordenación con un acceso a través de la rampa situada en la *C/ Hirizahar*.

En cuanto a los parámetros de la forma de la edificación, permite un perfil de PB+3 y uno mayor al máximo en puntos singulares de la ordenación.

La asignación del aprovechamiento urbanístico define el *Área de Reparto* como ARDE 5.3.15 y el Aprovechamiento Tipo de 2,159 m² utc/ m²s (RV), lo que multiplicado por los 3.566 m² de suelo patrimonializables, da lugar a los 7.700 m² construidos de techo.

3.- ORDENACIÓN.

3.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.1.1.- Objetivos de la ordenación:

Completar el tejido residencial entre la C/ Papinea y el Canal Dunboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la C/ Uranzu y potenciar el Canal Dunboa como elemento definidor de la estructura urbana.

3.1.2.- Criterios de la ordenación:

La nueva ordenación continúa la alineación de la C/ Uranzu y C/ Hirizahar, el frente al canal exigido por la Ley de Costas, y completa la manzana existente entre la C/ Papinea y C/ Hirizahar.

Se apoya en los límites exteriores del Ámbito para crear una plaza interior abierta hacia la C/ Papinea, y unida a las C/ Hirizahar y al paseo peatonal junto al canal por medio de dos accesos a nivel de Planta Baja.

3.2.- ORDENACIÓN GENERAL.

El desarrollo de los criterios establecidos desde el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, nos define la necesidad enlazar con la estructura urbana existente recuperando el tejido de Casco Antiguo.

La ordenación planteada se basa en la necesidad de completar el tejido del Casco Antiguo hasta el Canal Dunboa, prolongando la C/ Uranzu y la C/ Hirizahar; y creando un frente al canal apoyando el paseo peatonal al borde del mismo que ha de constituir un elemento estructural que conecte peatonalmente un amplio sector de Irun.

La ordenación busca crear una edificación de crujía con doble orientación, utilizando fondos edificatorios máximos de 12,95 m en la C/ Hirizahar, 14,95 m en el frente del canal Dunboa, y 12,75m en la C/ Uranzu. Esto hace que los edificios tengan una fachada hacia una de las tres calles: Uranzu, Hirizahar y el Canal Dunboa; y otra fachada hacia la plaza interior abierta. Esta plaza tiene unas dimensiones aproximadas de 25 x 40 metros y está abierto hacia la C/ Papinea. A través de él se accede a las calles Uranzu, Hirizahar y al paseo del canal.

Se trata de una ordenación en forma de doble L que cierra las visuales de la C/ Hirizahar, actualmente ocupada por talleres mecánicos y diversos almacenes en Planta Baja, para crear una fachada noble frente a la C/ Uranzu, el Canal Dunboa y la plaza interior abierta.

Se reduce el vuelo de los balcones a 60 cm para guardar la estética de los balcones del Casco Antiguo, excepto en la fachada al Canal Dunboa, donde se permiten vuelos de hasta 1,20.

Se plantea un perfil de PB+3+Ático, retranqueado 2m respecto a la fachada principal y con terrazas a ambas fachadas.

El final de la C/ Uranzu se plantea como una torre de PB+5 que marca la entrada a la misma en el momento de cruzar el canal a través del puente. Esta torre tendrá su homónima al otro lado de la calle, en el Ámbito Korrokoitz.

Toda la edificación , exceptuando el edificio que completa la manzana de la C/ Papinea, está elevada 1,77 m respecto a la cota del suelo para lograr una mayor privacidad en las viviendas de PB, menos junto al canal y en la plaza interior abierto, ya que se encuentran 1m y 1,6m elevados respecto al resto del terreno, respectivamente. Se prevé subir la cota de urbanización en la C/ Uranzu. Las viviendas en PB cuentan además con jardines privados hacia la plaza interior abierta y hacia el canal, lo que les da mayor privacidad respecto al Dominio Público.

Los locales comerciales previstos se sitúan en puntos singulares de la ordenación: uno se encuentra al final de la C/ Papinea y el otro en la unión de la actuación con el tejido existente en la C/ Hirizahar.

En la plaza interior de la ordenación se ha contemplado un uso mixto de plaza dura y jardines. Esta plaza constituirá un espacio privado que servirá de desahogo a las viviendas. Desde esta plaza se accederá peatonalmente a través de rampas a los portales de las viviendas situadas en la calle Uranzu; así como a los garajes subterráneos a través de escaleras. El acceso rodado a estos garajes se realizará por medio de una rampa de doble sentido ubicada en la fachada de la C/ Hirizahar del edificio de cierre de la manzana de la C/ Papinea.

La ordenación definitiva de esta plaza interior, así como de las calles Hirizahar, Uranzu y el canal se realizará en el Proyecto de Urbanización correspondiente previo a la construcción del Ámbito.

La construcción de los edificios situados en el Ámbito Papinea se realizará a base de materiales nobles, con fachadas acordes al entorno urbano en que se encuentran. Para lograr una imagen uniforme y satisfactoria de todo el Ámbito, será necesaria la presentación de un Anteproyecto de todo el conjunto antes de la presentación de los diversos proyectos de edificación.

Se busca la máxima integración del conjunto con el entorno, resolviendo la unión de las diferentes cotas y la accesibilidad a los distintos niveles. Se ha redactado el correspondiente plano de Ordenación Geometrizada que resume y explica los conceptos aquí señalados.

3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

El presente Plan Especial de Reforma Interior ordena una superficie de 4.980 que según la calificación propuesta se distribuyen de la manera siguiente:

Actualmente:

Superficie parcela privada3.566 m2.
Superficie dominio público:1.414 m2.
+ 4.980 m2.

Nueva ordenación:

Superficie parcela privada3.304,49 m2.
Superficie dominio público:1.675,51 m2.
+ 4.980,00 m2.

Lo cual implica un aumento del Dominio Público de 261,51 m2, que deberá regularizarse mediante un Proyecto de Compensación.

Las características y parámetros de uso del presente Plan Especial de Reforma Interior se recogen en las siguientes tablas resumen:

3.3.1.- Tabla de distribución de superficies.

CONCEPTO	SUPERFICIE m2	%
DOMINIO PÚBLICO	1.675,51	33,64
PARCELA EDIFICABLE	3.304,49	66,36
TOTAL SUPERFICIE BRUTA DEL P.E.R.I.	4.980,00	100,00

3.3.2.- Tabla de dominios del suelo.

CONCEPTO	SUPERFICIE m2
Dominio Público	1.675,51
Dominio Privado Servidumbre uso público en superficie	1.219,26
Dominio Privado	2.085,23
TOTAL	4.980,00

3.3.3.- Tabla de calificación pormenorizada.

CONCEPTO	SUPERFICIE m2	%
R.V.- Residencial alineación a Vial.	1.821,38	36,57
R.S- Residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante y servidumbre de uso público en superficie.	1.031,35	20,71
R.L.- Residencial Espacio Libre Privado.	451,76	9,07
V.L.- Viario Urbano Local.	771,89	15,50
L.L.- Espacios Libres Peatonales.	903,62	18,15
TOTAL	4.980,00	100,00

3.3.4.- Cuadro resumen de características por parcelas.

APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS				
PARCELA EDIFICABLE	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE DE NUEVA CONSTRUCCION	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. USO TERCARIO EN PB
ÚNICA	3.304,49 M2	7.700 M2	80	>160 M2
		SUPERFICIE EDIFICADA QUE SE CONSOLIDA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS CONSOLIDADAS	
TOTAL EN ORDENACIÓN QUE SE CONSOLIDA		0 M2	0	

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

Según lo dispuesto en el Reglamento de planeamiento en relación al cumplimiento de las reservas en suelo residencial siendo esta unidad de actuación una unidad elemental (nº de viviendas<250) cabe justificar los siguientes estándares:

Aparcamientos

El Plan General de Ordenación define esta zona como residencial. El estándar de aparcamientos que se maneja es el de 1 plaza por vivienda, mientras que las nuevas viviendas proyectadas cumplirán con un mínimo de 2 plazas por vivienda, contando las plazas de superficie.

Equipamiento comercial

Se cumplen los referentes a los equipamientos comerciales:

Equipamiento comercial (2 m²c/viv) 160 m²c (2 x 80)

Centros docentes y deportivos

Las superficies previstas para dotaciones docentes/culturales y deportivas, cabe señalar que están justificadamente cubiertas en el entorno ambas necesidades, al situarse el ámbito en las cercanías del equipamiento escolar de Dunboa y del equipamiento deportivo del frontón Dunboa.

Espacios libres

La superficie destinada a espacios libres cumple con los mínimos de 10% sobre el total del ámbito que indica el Reglamento, superando los 490,80m²s.

No obstante, el mismo Reglamento indica como superficie de espacios libres a cumplir 18 m²s/vivienda, por lo tanto:

$$80 \text{ viviendas} \times 18 \text{ m}^2/\text{viv} = 1.440 \text{ m}^2\text{s.}$$

Para el cumplimiento de estos estándares, se consideran espacios libres y así se justifican tanto las superficies calificadas como LL (Espacios libres peatonales) como RS (Residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante y servidumbre de uso público en superficie) argumentado por el uso público en superficie, así:

$$\text{LL } 903,62 \text{ m}^2\text{s} + \text{RS } 1.031,35 \text{ m}^2\text{s} = 1.934,97 \text{ m}^2\text{s} > 1.440 \text{ m}^2\text{s}$$

3.4.- CRITERIOS DE URBANIZACIÓN.

Las cargas de urbanización a repercutir a la entidad Promotora serán las correspondientes conforme al art. 147 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, sin perjuicio al Convenio Urbanístico aprobado.

3.4.1.- Movimiento de Tierras.

En los planos que se acompañan se define geoméricamente la ordenación propuesta y se determinan las cotas de rasante de la urbanización, que se desarrollarán más específicamente en el Proyecto de Urbanización. Éste se realizará en estrecha colaboración con los Servicios técnicos Municipales.

3.4.2.- Tratamiento Superficial, Arbolado, y Jardinería.

En el Proyecto de Urbanización se establecerán de manera definitiva las determinaciones de este Plan, pero se cree conveniente adelantar los criterios básicos referidos a la pavimentación, arbolado y ajardinamiento.

- **Viales y aparcamientos:** Tendrán una terminación de aglomerado asfáltico con sus correspondientes sub-base, base intermedia y base de rodadura. La ubicación de los aparcamientos podrá ser modificada dentro de la misma sección del vial, en función de las necesidades de la urbanización.
- **Aceras y paseos:** El pavimento será de baldosa hidráulica o similar.
- **Arbolado:** Se ha plantado un arbolado a lo largo de los espacios peatonales proyectados y en el nuevo parque urbano.

3.5.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO PROPUESTAS.

Con carácter previo a la definición de las propuestas de infraestructuras se establece lo siguiente: “Serán a cargo del ejecutor del Plan todas las instalaciones provisionales que sean necesarias, así como su mantenimiento hasta la ejecución definitiva de las infraestructuras, siendo la recepción definitiva de toda la urbanización de carácter anterior.”

Se entiende por ejecución definitiva de las infraestructuras, la ejecución de aquellas que corresponde su realización a la iniciativa privada.

3.5.1.- Abastecimiento de Agua.

La red de distribución se organiza a partir de la red general existente en las calles perimetrales. Será precisa la creación de diferentes anillos que garanticen el buen funcionamiento de la red, así como el correcto funcionamiento de la misma.

Desde los ramales principales existentes y que se creen, se conectará cada una de las derivaciones necesarias para cada unidad edificatoria, añadiendo la red necesaria para completar anillos que garanticen el mejor funcionamiento.

La presión de la red de distribución de agua es, según datos municipales, suficiente para abastecer el conjunto de la ordenación.

Directamente conectados a la red de abastecimiento, mediante conducciones de 100 milímetros de diámetro, se han previsto hidrantes de una toma central, del tipo de los utilizados por este Ayuntamiento, situados a un máximo de 150 metros entre sí y dispuestos de manera equidistante respecto de los volúmenes edificados.

El esquema de red propuesto viene descrito en el plano correspondiente. Los materiales y soluciones constructivas que se utilicen, habrán de respetar las normas del MOPU y las de la compañía de abastecimiento, y asimismo, deberán ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

3.5.2.- Saneamiento.

La red de saneamiento será de tipo separativo, discurriendo por tanto, independientemente en todo momento, la red de fecales y la red de pluviales.

Los vertidos a la red se ajustarán a la normativa y las determinaciones que dicte la Compañía de Aguas del Txingudi. En el proyecto de urbanización se estudiarán las rasantes de forma que se garantice la correcta evacuación de aguas pluviales.

La red de pluviales dejará arquetas cabeceras que sirvan en su día para la conexión con el sistema general de forma separativa. En el ámbito objeto del proyecto, todo el saneamiento se realizará separativo.

Por otro lado, en las viviendas de planta baja con terrazas o jardines privados, éstos no verterán sus aguas pluviales directamente a los espacios públicos, debiendo evacuarlas a través de sus acometidas domiciliarias de aguas pluviales.

En el Proyecto de Urbanización se estudiarán el estado y capacidad de la red de saneamiento existente en las calles perimetrales y las acometidas de nuevas incorporaciones de aguas se deberán ejecutar en aquellos puntos donde esté garantizada su capacidad, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

3.5.3.- Red de Suministro Eléctrico.

La red de energía eléctrica está prevista de acuerdo a las necesidades generadas por la ordenación, teniendo en cuenta que en la misma se localizarán viviendas y garajes. El Proyecto de Urbanización estudiará su trazado y necesidades de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales y las Compañías Suministradoras.

3.5.4.- Alumbrado Público.

La red de alumbrado público establecerá dos niveles de iluminación de 20 y 15 lux con el mismo factor de uniformidad de 0,4, según se trate de los paseos peatonales o bien de los viarios de servicio.

En el Proyecto de Urbanización se considerarán las Normas Municipales sobre alumbrado público, definiéndose, además, el tipo de luminaria para cada caso.

3.5.5.- Red de Telefonía.

En cumplimiento de la Ley de Telecomunicaciones y normativa concordante y de desarrollo se ha diseñado una red que da servicio a todas las áreas edificables, discurriendo subterránea a partir de la infraestructura existente en las calles perimetrales. Desde la red principal y la nueva formación de los correspondientes anillos se acomete directamente a las parcelas residenciales.

Las infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía se dimensionarán con la suficiente capacidad, para que tengan cabida todos los operadores oficialmente reconocidos por el Ayuntamiento de Irun. Al mismo tiempo, estas redes se entregarán al Ayuntamiento con el resto de las obras que serán motivo de recepción.

Por lo tanto el proyecto cumplirá con la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones.

3.6.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

3.6.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

El presente Plan Especial de Reforma Interior se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente.

Finalmente, el presente proyecto cumple con la Ley 20/1.997 de Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2.000 sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante itinerarios peatonales de 2 m de ancho y pendientes del 6% o rampas de 2 m de ancho y pendiente inferior al 8%.

3.6.2.- Sistema de Actuación.Delimitación unidad de ejecución.-

Se establece como sistema de actuación el de concertación y se delimita la unidad de ejecución coincidente con el ámbito , sin perjuicio de que puedan modificarse en el Programa de Actuación Urbanizadora del presente ámbito de intervención urbanística.

3.6.3.- Patrimonialización del aprovechamiento.

Corresponde al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización. Si bien se tendrá en cuenta lo previsto en el Convenio Urbanístico aprobado.

3.6.4.- Edificios declarados Fuera de Ordenación.

De forma expresa, quedan declarados Fuera de Ordenación los cobertizos relacionados con las huertas existentes en la actualidad y que van a ser derribados en breve para la futura construcción de las viviendas, así como la edificación de PB+1 al final de la C/ Papinea.

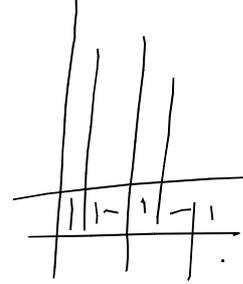
3.6.5.- Cumplimiento de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda (Ley 17/94).

El presente Ámbito Papinea no se contempla desde el Plan General como uno de los ámbitos en los que se da cumplimiento a la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda.

Febrero de 2008.



Mª Josefa Moreno Iribarren.
Promotor.



Javier Salegui.
Arquitecto.



DOCUMENTO B: ORDENANZAS
REGULADORAS

ÍNDICE DEL DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS.

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES.

- 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.
- Artículo 10º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación para las zonas afectadas por la Ley 22/88 de Costas

Capítulo 1.2.- Régimen para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Reforma Interior.

- Artículo 11º.- Régimen de actuación urbanística.
- Artículo 12º.- Concesión de Licencias municipales

TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES.

Capítulo 2.1.- Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen.

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

Capítulo 2.2.- Condiciones de Dominio.

Artículo 25º.- Condiciones Generales de Dominio.

Artículo 26º.- Servidumbres de Uso Público.

Capítulo 2.3.- Condiciones de Uso.

Artículo 27º.- Régimen de Uso.

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

Artículo 28º.- Condiciones Generales.

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

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.- Condiciones Generales.

Artículo 35º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio.

TÍTULO CUARTO: PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS PROVECHAMIENTOS Y CESIONES.

Capítulo 4.1.- Patrimonialización de los aprovechamientos.

Artículo 36º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables.

Capítulo 4.2.- Cesiones.

Artículo 37º.- Cesiones a realizar.

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES.

Artículo 1º.- Ámbito.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior “Papinea”.

Artículo 2º.- Entrada en vigor.

Las determinaciones del presente proyecto 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 proyecto 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 proyecto 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 previstos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Especial de reforma Interior, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o Construcción del Ayuntamiento de Irun, así como a la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y Normativa concordante y de Desarrollo y la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones, aprobada definitivamente el 27 de octubre de 2004. 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.

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

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

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

- Documento A: Memoria.
- Documento B: Ordenanzas Regulatoras.
- Documento C: Plan de Etapas.
- Documento D: Estudio Económico- Financiero.
- Documento E: Planos de Información y Propuesta.
- Documento F: Convenio Urbanístico.

Los epígrafes 3.3 y 3.6 de la Memoria de Ordenación, las Ordenanzas Regulatoras, los Planos de Propuesta y el Plan de etapas son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística. Y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN.

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación.

El ámbito del sector objeto de este P.E.R.I. 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.V.- Residencial Alineación a Vial.

- Residencial Alineación a Vial con Servidumbre en Planta Baja.

R.S.- Residencial Espacio Libre Privado con aprovechamiento bajasante y servidumbre de uso público en superficie.

R.L.-Residencial Espacio Libre Privado.

- SISTEMAS DE COMUNICACIONES:

V.L.- Viario Urbano Local.

- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

L.L.- Espacios Libres Peatonales.

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

a) Parcela residencial.

R.V.- Residencial Alineación a Vial.

- DOMINIO: Privado y servidumbre de paso en PB según planos.
- USO URBANÍSTICO: Viviendas, jardines privados y usos autorizados.
- EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva con alineación a vial.

R.S.- Residencial Espacio Libre Privado aprovechamiento bajasante y servidumbre de uso público en superficie.

- DOMINIO: Privado y uso público en superficie.
- USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad.
- EDIFICACIÓN: Excluida.

R.L.-Residencial Espacio Libre Privado.

- DOMINIO: Privado.
- USO URBANÍSTICO: Jardines privados
- EDIFICACIÓN: Excluida.

b) Sistema de comunicaciones.

V.L.- Viario Urbano Local.

- DOMINIO: Público.
- USO URBANÍSTICO: Circulación rodada, aparcamiento en superficie.
- EDIFICACIÓN: Excluida, salvo instalaciones de servicio y mobiliario urbano.

c) Sistema de espacios libres.

L.L.- Espacios Libres Peatonales.

- DOMINIO: Público.
- USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad y estancia.
- EDIFICACIÓN: Excluida, salvo la ornamental, recreativa y toda la que facilite la circulación peatonal (rampas, escaleras...).

Artículo 10º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación para las zonas afectadas por la Ley 22/88 de Costas

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los arts. 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

A tal efecto se detalla a continuación el contenido de los mismos:

“Artículo 24.

- 1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.*
- 2. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.*

Artículo 25.

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.*
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.*
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.*
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.*
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.*
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.*

2. Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

3. Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurran los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.”

- Se garantizará el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.

A tal efecto se detalla a continuación el contenido de los mismos:

“Artículo 27.

- 1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.*
- 2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.*
- 3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.*

Artículo 28.

- 1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.*
- 2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.*
- 3. Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.*
- 4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpen el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.”*

— Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o zona de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

A tal efecto se detalla a continuación el contenido de la misma:

“Disposición Transitoria Cuarta.

- 1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.*
- 2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:*
 - a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.*
 - b) Si se emplazan de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.*
 - c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas*

construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley. (Declarado inconstitucional por Sentencia 149/1991, en cuanto atribución a la Administración del Estado)”

- Las instalaciones de la red de saneamiento cumplirán las condiciones señaladas en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

A tal efecto se detalla a continuación el contenido del citado artículo:

“Artículo 44.

- 6.- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.”*

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

Artículo 11º.- Régimen de actuación urbanística.

Se remite a lo dispuesto en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

El presente ámbito queda definido como una ACTUACIÓN INTEGRADA a desarrollar con el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 12º.- Concesión de Licencias municipales

Con anterioridad al inicio de las obras de edificación, deberá obtenerse la preceptiva Licencia Municipal de construcción.

En el supuesto de que se pretenda la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización, los compromisos de urbanización que asume el promotor frente al Ayuntamiento se cumplirán en relación con lo dispuesto en los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, señalándose en el presente documento expresamente su cumplimiento al objeto de mostrar el conocimiento explícito de tales obligaciones por parte del promotor.

Por tanto, como quiera que uno de los requisitos que establece el Reglamento de Gestión es que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, se entenderá que la ejecución material de las plantas de sótanos de los edificios, hasta cota cero, deberá simultanearse con la ejecución básica de la urbanización.

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

En cualquier caso, el Promotor asume todas las condiciones que se le impongan en la concesión de las Licencias Municipales, de Construcción y de Primera Utilización, sobre ejecución de la Urbanización, garantías de ejecución hasta su terminación mediante aval bancario y plazos parciales y totales, todo ello al amparo de los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES.

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.

Artículo 13º.- 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 (3.3.4 de la Memoria), 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 14º.- Aprovechamiento edificatorio.

- 1- Aprovechamiento sobre rasante.

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 7.700 m².

- 2- Aprovechamiento bajo rasante.

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos en la totalidad del área delimitada para ocupación máxima de subsuelo en la nueva edificación. Esta área ocupa una superficie en planta de 3.019 m², según el plano redactado para comprender su ubicación y su relación con la ordenación proyectada; y comprende al conjunto de la edificación.

El aprovechamiento máximo bajo rasante será de dos plantas bajo rasante, lo que hace un total de 6.038 m².

Deberá contar con el estándar mínimo de 2 plazas por vivienda, contando con las plazas de superficie, superior a la plaza por vivienda mínima exigida por el Planeamiento.

Artículo 15º.- Parcelación.

Se define una parcela mínima, a efectos de segregación, de 14 metros de frente de fachada por 16 metros de fondo.

Asimismo, se establece la obligatoria tramitación de un Estudio de Detalle para permitir otra parcelación diferente a la propuesta.

Artículo 16º.- Alineaciones.

Los criterios de ordenación de los nuevos volúmenes de edificación se fundamentan en el señalamiento de las siguientes alineaciones básicas.

La alineación de los edificios 1.3 y 1.4 hacia la C/ Uranzu sigue la marcada por la calle desde la Plaza Urdanibia, y queda definida por el plano **P.05** de ordenación geometrizada.

La alineación de los edificios 1.2 y 1.3 hacia el Canal Dunboa viene marcada por la obligatoriedad impuesta por la Ley de Costas en suelo urbano de respetar una alineación mínima de 20 m respecto al borde del mismo.

La alineación de los edificios 1.2 y 1.2.1 hacia la C/ Hirizahar responde al trazado de la paralela a la edificación del otro lado de la acera desde el límite Oeste del Ámbito en esta calle.

En cuanto a las alineaciones del edificio 1.1, buscan cerrar la manzana existente entre las calles Papinea y Uranzu, continuando las alineaciones de éstas y la del cierre de la manzana formada por las calles Uranzu y Papinea.

Las áreas de movimiento de las parcelas edificables quedan definidas en el plano de ordenación geometrizada y tienen un carácter de alineaciones máximas, no admitiéndose que sobresalga ningún elemento constructivo a excepción de vuelos, cornisas, vierteaguas, bajantes, letreros, etc.

Artículo 17º.- Rasantes.

Las rasantes de la edificación en plantas bajas, están indicadas en el plano **P.05** de ordenación geometrizada y 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, 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 18º.- Perfiles y Alturas.

Los perfiles y alturas máximas de la edificación quedan definidos en los planos de los perfiles normativos. **P.10, P.11 y P.12**

En el presente Plan Especial, se ha desarrollado un perfil de edificación definido como:

- PB+3+A en todo el conjunto, excepto en la torre de la C/Uranzu.
- PB+5, en la torre de la C/Uranzu.

Sus características como ático serán siempre las definidas en el Plan General de Irun y el cómputo de su superficie se realizará a partir de 1,80 m de altura libre, tal y como lo señala el citado plan.

Artículo 19º.- Patios.

Se tratan éstas de unas viviendas que, como mínimo dan a dos fachadas, por lo que no son necesarios patios de ventilación Excepto en el caso del edificio 1.1, donde sí se prevé un patio de unas dimensiones mínimas de 3 x 3 m para iluminación de algún cuarto que pudiera quedar interior debido al encuentro entre los edificios 1.1 y 1.2.

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 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 20º.- Cuerpos salientes o vuelos.

1.- Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones de fachada en todas las plantas (incluida la baja) de los edificios. Podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos).

2.- Los vuelos cerrados ocuparán linealmente no más del 60 % de la fachada y su repisa sobre la línea de fachada no excederá de 0,60 m de saliente.

Los vuelos abiertos ocuparán linealmente no más del 60 % de la fachada y no excederá de 0,60 m de saliente, excepto en la fachada al canal.

Los aleros o cornisas podrán exceder hasta 40 cm más que los vuelos indicados.

Artículo 21º.- 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 proyectada en planta baja más de 0,25 m.

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

Artículo 22º.- Escaleras y acceso a viviendas.

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a las Ordenanzas Urbanísticas Municipales del Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

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

Las escaleras deberán disponer de iluminación exterior. En el caso de disponer de iluminación cenital, se deberá cumplir la normativa establecida a tal efecto para las viviendas VPO.

La altura mínima del barandado o antepecho será de 95 cm, tanto en los tramos inclinados como en los horizontales. La separación entre balaustres o elementos verticales de la barandilla no sobrepasará los 12 cm.

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

Artículo 23º.- Ascensores.

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 24º.- 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.
- 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 altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento.

3.- Aprovechamiento sobre rasante:

- Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos singulares.
- En las plantas altas (incluidos áticos), la totalidad de los espacios computables con carácter general.
- En las plantas bajas, semisótano y sótanos, los mismos elementos y espacios citados, que dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, con una altura máxima de 1,50 m.

4.- Aprovechamiento bajo rasante:

- Cuando se establezca para ellos un límite específico en su superficie de techo se computarán como tales la totalidad de los aprovechamientos computables con carácter general que no reúnan requisitos para su consideración como aprovechamientos sobre rasante.

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO.

Artículo 25º.- 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, con servidumbre de uso público en los pasos de entrada a la plaza según planos.

Artículo 26º.- Servidumbres de Uso Público.

1.- Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas (de ser necesarias) para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento.

2.- En los espacios definidos con servidumbre de uso público en superficie, que coincide con un uso de garajes privados en sótano, la losa de forjado se calculará con una sobrecarga de 2.000 kg/m². Lo mismo ocurrirá con la capa de protección de la impermeabilización de los garajes, que además, tendrá el espesor suficiente para garantizar los anclajes del mobiliario urbano.

En esta misma zona, el mantenimiento futuro, una vez recibidas las obras de urbanización, se realizará exclusivamente sobre el pavimento, zonas ajardinadas, el mobiliario urbano y el alumbrado.

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 27º.- 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 cuarto de instalaciones y maquinaria, trasteros, locales de uso común, terrazas privativas de las viviendas y otros.
- Los elementos de las instalaciones de servicio 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.
- Se admitirá también en planta baja con acceso común a las viviendas del edificio en los casos de implantación de servicios profesionales, despachos, estudios y otros usos similares, de carácter inocuo a los efectos del reglamento M.I.N.P. (como peluquerías, salones de belleza, etc...), cuando la superficie útil sea superior a 250 m².
- Oficinas: Podrán implantarse en planta baja. En las plantas altas se admiten consultas, despachos y pequeñas oficinas, siempre que se desarrollen como uso complementario del principal de la vivienda.
- Garajes: Se autoriza exclusivamente en las plantas de sótano, debiendo de disponer de un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por cada vivienda autorizada. Dicho estándar se cumplirá contando las plazas dispuestas en superficie.
- Trasteros: Autorizados en planta de sótano.
Los usos auxiliares de viviendas sobre rasante y oficinas de las plantas altas podrán también localizarse exclusivamente en el primer sótano de garajes.

3.- Equipamiento comunitario:

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

4.- Uso industrial:

- Se admite tan sólo 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 28º.- 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 29º.- Condiciones de los locales destinados a garaje.

1.- Superficie y dimensiones mínimas:

La dimensión mínima por plaza de garaje, sin contar accesos, etc... , será de 2,20 por 4,50 m.

2.- Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2,20 m.

3.- Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3 m.

El acceso a los garajes previsto en esta calle, deberá diseñarse de manera que la rampa se ubique en su totalidad dentro de la propiedad privada sin servidumbre de uso público. Comenzará por lo tanto en la línea de fachada, y su primer tramo deberá tener una pendiente máxima del 5%.

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 sobreechanco necesario, siendo su radio de curvatura de un mínimo de 6 m 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 m, 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.

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.

Al objeto de garantizar una coordinación formal y compositiva de las edificaciones, se realizará un anteproyecto común previo a los Proyectos Básicos de cada una de las edificaciones para garantizar una coordinación formal y compositiva entre los edificios.

Artículo 31º.- Fachadas.

1.- En el caso de localización de tendederos 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 permanentes y de primera calidad. Los revestimientos superficiales tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas específicamente 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.

1.- El vuelo máximo admitido para el alero será el de la alineación fijada en los planos.

2.- Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada. Caso de utilizarse cubierta inclinada, tendrá una inclinación máxima del 40%.

3.- Sobre el perfil de cubierta establecido, además de los elementos de terminación de la cubierta y los remates edificatorios autorizados, podrán sobresalir únicamente chimeneas, conductos de ventilación, claraboyas y lucernarios, antenas, pararrayos, locales de maquinaria de ascensores y acondicionamiento de aire, cajas de escalera y otros elementos auxiliares similares. La altura máxima de estos elementos sobre el perfil de cubierta establecido, no excederá de 2,50 m, salvo en los casos en que razones ineludibles de estricta funcionalidad hagan necesaria una mayor altura.

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 a la Ley 20/1.997 de Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2.000 sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante itinerarios peatonales de 2 m de ancho y pendientes del 6% o rampas de 2 m de ancho y pendiente inferior al 8%, cuya longitud máxima sin rellanos no exceda de los 10m, y en caso de haberlos su longitud no será inferior a 2m.

CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE.

Artículo 34º.- Condiciones Generales.

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 35º.- 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 las parcelas y garajes se ejecutarán evitando el entorpecimiento de tráfico.

TÍTULO CUARTO: PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES.

CAPÍTULO 4.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.

Artículo 36 °.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables.

Corresponde al Ayuntamiento el 10% del Aprovechamiento Lucrativo del Ámbito libre de cargas de urbanización, sin perjuicio de tener en cuenta lo estipulado en el Convenio Urbanístico que figura en este P.E.R.I. como Documento F) .

CAPÍTULO 4.2.- CESIONES.

Artículo 37°.- Cesiones a realizar.

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

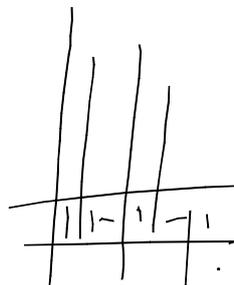
- Todas las superficies destinadas a viales y espacios libres públicos definidas por la ordenación.
- La servidumbre de uso público en superficie.

El plazo máximo para realizar dichas cesiones se establece en un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

Febrero de 2008.



Mª Josefa Moreno Iribarren.
Salegui.
Promotor.



Javier
Arquitecto.





**DOCUMENTO C: PLAN DE
ETAPAS**



ÍNDICE DEL DOCUMENTO C: PLAN DE ETAPAS.

1.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

2.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS.

2.1.- PLAZOS DE PROYECTOS.

2.2.- PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

2.3.- PLAZOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se define una Única unidad de Ejecución.

El sistema de actuación será el de concertación, sin perjuicio que puedan modificarse en el Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS.

2.1.- PLAZOS DE PROYECTOS.

1) PROYECTO DE REPARCELACION.

Se presentará en un plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior.

2) PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se formulará el correspondiente Proyecto de Urbanización, que contendrá los elementos estructurantes del Ámbito de Ordenación.

Este proyecto deberá ser presentado para su aprobación inicial en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

2.2.- PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN. SIMULTANEIDAD.

Las obligaciones de urbanización de los propietarios son las que se refieren al interior del ámbito objeto del Plan Especial de Reforma Interior.

Se establecen los siguientes plazos máximos contados desde la aprobación del Proyecto de Compensación.

- **URBANIZACIÓN:**

El Proyecto de Urbanización será ejecutado en un plazo máximo de 6 años desde su aprobación, ajustándose a las diferentes etapas que se definen para la edificación y que quedan más adelante descritas.

Serán a cargo del ejecutor del Plan todas las instalaciones provisionales que sea necesario realizar, así como su mantenimiento, hasta la ejecución definitiva de las infraestructuras, siendo la recepción definitiva de toda la urbanización de carácter anterior.

En el Proyecto de Urbanización se estudiará el estado y capacidad de la red de saneamiento y las acometidas de nuevas incorporaciones de aguas se deberán ejecutar en aquellos puntos donde esté garantizada su capacidad.

El plazo para la ejecución de la urbanización se establece, por tanto, en un plazo máximo de 6 años desde su aprobación.

- **EDIFICACIÓN:**

Las etapas señaladas vienen reflejadas en el plano **P.9** de Plan de Etapas de este P.E.R.I. En éste se marcan tres diferentes etapas:

- 1ª Etapa: es la que comprende la construcción del subsuelo del Ámbito Papinea , el edificio 1.1 y el primer portal del 1.2 hasta la primera junta de dilatación.

Se acometerá en el plazo de dos años, entendiéndose el plazo como máximo, aunque su ejecución podrá adelantarse.

- 2ª Etapa: durante ésta se acometerá la construcción del edificio 1.2 desde la primera junta de dilatación hasta el edificio 1.3.

Se acometerá en el plazo máximo de otros dos años.

- 3ª Etapa: en ésta última etapa se realizará la construcción del edificio 1.3 y 1.4.

Se acometerá en el plazo de otros dos años más, siendo aquí también el plazo máximo.

- **SIMULTANEIDAD:**

En el supuesto de que se pretenda la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, los compromisos de urbanización que asume el promotor frente al Ayuntamiento se cumplirán en relación con lo dispuesto en los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, señalándose en el presente documento expresamente su cumplimiento al objeto de mostrar el conocimiento explícito de tales obligaciones por parte del promotor.

Por tanto, como quiera que uno de los requisitos que establece el Reglamento de Gestión es que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, se entenderá que la ejecución material de las plantas de sótano de los edificios , hasta cota cero, deberá simultanearse con la ejecución básica de la urbanización. La Junta de Concertación contrae el compromiso frente al Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución de la correspondiente urbanización de la Unidad de Ejecución, materializándose este acuerdo mediante el depósito de un Aval por el importe del 50% que se aplicará sobre el presupuesto de las obras contenidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En consecuencia, el promotor adquiere el compromiso frente al Ayuntamiento, compromiso que será diferido a la Junta de Concertación, una vez constituida, de depositar el citado aval bancario.

2.3.- PLAZOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Los plazos máximos para la solicitud de la primera licencia de edificación, que deberá de ir acompañado del correspondiente Proyecto de Obras de la Edificación, se establecen en 12 meses contados desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

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

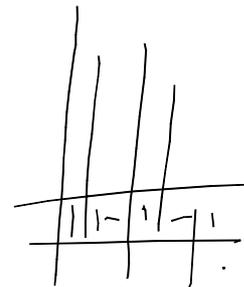
La ejecución de la edificación se ajustará a lo previsto por las Ordenanzas contenidas en este proyecto, así como al cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 9 de la Ley 5/98, de 6 de Marzo y 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La concesión de licencia de primera utilización estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización.

Febrero de 2008.



Mª Josefa Moreno Iribarren.
Promotor.



Javier Salegui.
Arquitecto.



DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.



1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

1.1.- Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Arquitecto: P.E.R.I.	20.000 €
Arquitecto: Proyectos de Urbanización	20.000 €
Dirección de la urbanización	5.000 €

1.2.- Honorarios letrado y Proyecto de Concertación

Estimado en	30.000 €
Total	75.000 €
16% I.V.A.	12.000 €
Gastos Gestión Urbanística	87.000 €

2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN.

2.1.- Coste de la urbanización.

Estimando en 90 €/m² el coste de la urbanización, tiene un coste estimado en:

- 4.980 m² x 100 euros/m²498.000 €
- 16% I.V.A. 79.680 €
- **TOTAL URBANIZACIÓN** **577.680 €**

3.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN.

3.1.- Valor del suelo urbanizado.

Se estima un valor del suelo, según la siguiente fórmula del valor residual:

$$V_r = \frac{V_m}{1,38} - (C_c + C_u) \Rightarrow \frac{V_m}{V_r + C_c + C_u} = 1,38$$

- Precio de venta razonable en residencial libre:

Vivienda:	2.000 €/m ² sc.
Local Comercial:	1.000 €/m ² sc.
Garaje:	500 €/m ² sc.

En total : $V_m = 7.440 \text{ m}^2_{sc} \times 2.000 + 219,06 \text{ m}^2_{sc} \times 1.000 + 6.122,04 \text{ m}^2_{sc} \times 500 = 18.760.080 \text{ €}.$

- Cc+Cu en residencial libre:

Vivienda: 900 €/m²sc.
Local Comercial: 700 €/m²sc.
Garaje: 700 €/m²sc.

En total : $C_c + C_u = 7.440 \text{ m}^2_{sc} \times 900 + 219,06 \text{ m}^2_{sc} \times 700 + 6.122,04 \text{ m}^2_{sc} \times 700 = 11.134.770 \text{ €}.$

- Coste Suelo Urbanizado en residencial libre según método del Valor Residual:

$$V_r = \frac{V_m}{1,38} - (C_c + C_u) = \frac{18.760.080}{1,38} - 11.134.770 = 2.459.490,87 \text{ €}$$

Valor del Suelo = Coste Suelo Urbanizado – Coste de Urbanización.
= 2.459.490,87 € – 577.680 € = **1.881.810,87 €.**

3.2.- Coste de la edificación.

Se estima como precio medio de coste de ejecución material de la edificación el siguiente: 900 €/m² en viviendas, 700 €/m² en Locales Comerciales y 700 €/m² en estos garajes con pilotaje.

Para el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser:
 $7.440 \times 900 + 219,06 \times 700 + 6.122,04 \times 700 = \mathbf{11.134.770 \text{ €}.$

4.- RESUMEN DE COSTES Y VIALIDAD DEL PLANEAMIENTO.

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

- Valor del suelo 1.881.810 €.
- Coste de la urbanización 577.680 €.
- Gastos de Gestión 87.000 €.
- Coste de edificación 11.134.770 €.
- **TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO13.681.260 €.**

Teniendo en cuenta el coste total de la operación, obtenemos la siguiente relación:

$$\frac{\text{Valor de venta}}{\text{Coste estimado}} = \frac{18.760.080 \text{ €}}{13.681.260 \text{ €}} = 1,371 < 1,38$$

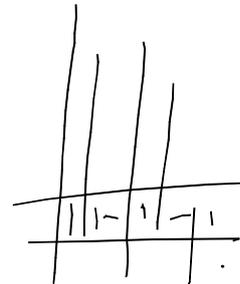
De lo cual se deduce un margen suficiente para plantear los correspondientes gastos generales, gastos de financiación y los correspondientes beneficios que la operación conlleva.

Las cifras indicadas tienen un carácter meramente orientativo. Cualquier variación de las mismas, en la pormenorización de los correspondientes planeamientos de desarrollo, Proyectos de Urbanización, etc., no implicará modificación alguna de estos documentos.

Febrero de 2008



Mª Josefa Moreno Iribarren.
 Salegui.
Promotor.



Javier
Arquitecto.



DOCUMENTO
E: ANEXO



a.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

El desarrollo urbanístico de este ámbito se realiza de acuerdo a los criterios y objetivos definidos en el nuevo Plan General de Ordenación de Irun, definitivamente aprobado el 23 de Junio de 1.998.

b.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES.

P	PROPIETARIO	SUPERFICIE (M2)
1	Oiasso S.L.	873,75
2	Oiasso S.L.	266,18
3	Oiasso S.L.	159,01
4	M ^a Helena Erauso Zapiain.	219,96
5	Josefa Moreno Iribarren.	366,75
6	Josefa Moreno Iribarren y Miriam Ugarte Etxepare.	542,00
7	Josefa Moreno Iribarren.	613,89
8	Josefa Moreno Iribarren.	570,37

Se ha redactado el plano correspondiente en el que se refleja el Ámbito Papinea y su superficie. La suma de las propiedades privativas da un total de 3.611,91 m² de suelo, superior en 45,91 m² a los 3.566 m² de suelo patrimonializables que reconoce el Plan. Habrá que repartir en el Proyecto de Reparcelación de forma proporcional entre ellos el aprovechamiento máximo de 7.700 m² construidos de techo otorgado por el Plan General de Irun.

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

Las obras de urbanización serán ejecutadas de acuerdo con el correspondiente Proyecto Técnico y podrán ser ejecutadas en tres etapas. Únicamente podrán quedar dependientes de la edificación algunos aspectos de la pavimentación y de la jardinería en el Proyecto de Urbanización.

Las obras se ejecutarán por gestión privada, siendo la Propiedad quien procederá a la adjudicación de las mismas.

Las obras de urbanización correspondientes a los espacios públicos de cesión, una vez finalizadas, serán entregadas al Ayuntamiento, previo los trámites y garantías correspondientes 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 Privado y servidumbre de Uso Público corresponderá a sus titulares, incluidos los costes de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público, así como el mantenimiento de limpieza ordinario.

d.- COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

La Propiedad se hará cargo de la urbanización del área.

Las obligaciones de la Propiedad serán:

a.- Cesión de los espacios destinados a Dominio y Uso Público definidos en el presente documento, así como de las servidumbres de uso público y el 10% del aprovechamiento urbanístico, libre de cargas de urbanización.

b.- En cuanto al aprovechamiento correspondiente a Josefa Moreno Iribarren se estará a lo estipulado en el Convenio Urbanístico que figura en este P.E.R.I. como Documento F.

c.- Urbanizar de acuerdo con las obligaciones recogidas en el documento del Plan de Etapas y según el correspondiente Proyecto de Urbanización.

d.- Edificar los solares resultantes en los plazos establecidos.

Los posibles adquirientes de solares se subrogan en las obligaciones derivadas del presente documento. Los adquirientes de viviendas de los nuevos edificios quedarán exonerados del cumplimiento de las cargas de urbanización, que serán cumplimentadas previamente o, en su caso, garantizadas por los promotores.

e.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHS COMPROMISOS.

Los propietarios presentarán un aval por el importe del 6% del presupuesto de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el art. 46-c del Reglamento de Planeamiento.

Además, la aprobación del Proyecto de Reparcelación y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, producirá el efecto de que cada finca resultante quede gravada, con carácter de garantía real, por el importe de la cuantía de la cuenta de liquidación provisional (art. 126-1 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 174-4 y 178 del mismo reglamento).

Dicha afección se cancelará tan sólo en los términos previstos en el art. 178-2 del citado Reglamento de Gestión.

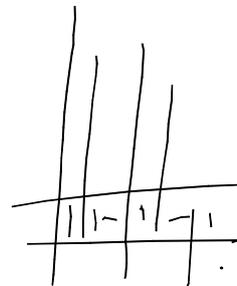
f.- MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTAN LOS PROMOTORES PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN.

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.

Febrero de 2008.



Mª Josefa Moreno Iribarren.
Salegui.
Promotor.



Javier
Arquitecto.



DOCUMENTO F: CONVENIO
URBANÍSTICO



La superficie real de la finca es de 93 m².

- 2.- Casa llamada Echeveste enea y terreno labrante contiguo, señalada con el número 47, sita en el barrio de Behobia. Ocupa una superficie total de 433 m².

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián al tomo 939, Libro 707, folio 13, finca número 1.211, inscripción 11.

La superficie real de la finca es de 336 m².

- 3.- Terreno inculto en el Barrio de Behobia, de tres mil doscientos dos metros y veintinueve decímetros cuadrados.

Está inscrito en el Registro de la Propiedad número 7 de San Sebastián al Tomo 939, Libro 707, al folio 5, finca 4.115.

La superficie real de la finca es de 3.238 m²

Parcela de terreno, comprendida en el Kilometro 2,340, correspondiente a la explanación de la línea de Irun a Elizondo. Es la parcela número 49. Tiene una superficie aproximada de 755 m².

Está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de San Sebastián al Tomo 939, Libro 707, folio 21, finca número 14.620.

La superficie real de la finca es de 629 m².

- 5.- Parcela de terreno comprendida en el Kilometro 2,395 correspondiente a la explanación de la línea de Irun a Elizondo. Es la parcela número 50. Tiene una superficie aproximada de 1.068 m².

Está inscrita en el Registro de la Propiedad número 7 de San Sebastián al tomo 939, Libro 707, folio 25, finca número 14.622.

La superficie real de la finca es de 953 m².

- 6.- Parcela de terreno comprendida en el Kilometro 2,670 correspondiente a la explanación de Irun a Elizondo. Es la parcela número 54. Tiene una superficie aproximada de 190 m².

Está inscrita en el Registro de la Propiedad número 7 de San Sebastián al tomo 939, Libro 707, al folio 29, finca número 14.624.





La superficie real de la finca es de 191 m².

7.-Parcela de terreno, comprendida en el kilometro 2,700 correspondiente a la explanación de la línea de Irun a Elizondo. Es la parcela número 55. Tiene una superficie aproximada de 685 m².

Está inscrita en el Registro de la Propiedad número 7 de San Sebastián al Tomo 939, Libro 707, folio 33 ,finca número 14.626.

La superficie real de la finca es de 647 m².

SEGUNDO.- Que asimismo Doña Josefa Moreno Iribarren es dueña de los siguientes terrenos en Antton Ttipi, señaladas como parcelas números 8 y 9 del plano parcelario adjunto al Convenio, adquiridas en virtud de aceptación de herencia formalizada el día 4 de diciembre de 1996 ante el notario de Irun don Emiliano Alvarez Buitrago:

8.-Trozo de terreno inculto y argomal, cerca del Caserío Mascusonea en el Barrio de Bidásoa. Tiene una superficie de 2.488m².

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián , antecedentes, al Tomo 10, Libro 6, folio 234, finca número 281.

La superficie real de la finca es de 2.506 m²

9.-Resto de finca matriz , tras la segregación efectuada de una parcela de 2.500 m², vendida al Ayuntamiento. Tiene el resto una superficie de 3.160 m².

Inscripción registral: Tomo 733,Libro 548,folio 96, finca nº 34.131

La superficie real de la finca es de 3.723 m².

TERCERO.- Por otra parte doña Josefa Moreno Iribarren es propietaria de terrenos en el área de Papinea y Dario Regoyos-Gazteluzahar:

AREA DE PAPINEA:

PARCELA A: Finca situada junto a la calle Uranzu y el canal de Dumboa con una superficie total de 2.092,55 m². Esta parcela tiene dos propietarios en proindiviso:

- Josefa Moreno Iribarren:

1.821,55 m²



- Otro

271,00 m2

AREA DE DARIÓ REGOYOS-PAPINEA:

PARCELA V-D: Parcela resultante del Proyecto de Reparcelación de los subpolígonos 1, 3 y 5, del polígono 58 del Plan General de 1.965. La superficie recogida en este Proyecto es de 3.800 m2, si bien la superficie real es de 4.090 m2. En este Proyecto de Reparcelación se adjudicaba la parcela a:

- Dionisio Chantre Aguirre:	90,97113 %
- Antonio Eizaguirre Ondarza:	9,02887 %

CUARTO.- La Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 28 de febrero de 1990 acordó comprar a los herederos de D. Dionisio Chantre, las parcelas señaladas en el Antecedente Primero con los números 1, 2, 3, 5, 6 y 7 y una parcela que había sido incorporada incorrectamente pues estaba sita fuera del ámbito, con el número 30 E, del Proyecto de Reparcelación de los subpolígonos 1, 3 y 5 del polígono 58, además de aceptar la cesión de un terreno de 700m2.

La compra se justificaba en base a que dichos terrenos ubicados en Behobia resultaban afectados, en un caso por la obra de desdoblamiento de la Carretera de Navarra y mejora de los accesos de Zaisa, y en otro por la remodelación del casco de Behobia. Dicha compra se completaba con la cesión de 700m2 necesaria para la remodelación viaria de la zona.

QUINTO.- No obstante, la compra y cesión a que se refiere el expositivo anterior no llegaron a formalizarse en escritura pública, por cuanto una de las parcelas, en concreto, la parcela aportada 30 E del citado Proyecto de Reparcelación, no existía como tal finca en el Registro de la Propiedad, dado que como parcela aportada había sido cancelada como finca registral independiente.

Sin embargo, analizada, como consecuencia del presente Convenio, la problemática planteada por dicha inclusión en el Proyecto de Reparcelación, resulta que como quiera que en todo caso al propietario de dicha parcela se le adjudicó en virtud de la aportación de esta parcela 30 E y de cinco parcelas más, el 90,97113 % de la parcela resultante V-D a que anteriormente se hacía referencia, no procede modificar el Proyecto de Reparcelación en el sentido de recuperar dicha parcela para su entrega a sus anteriores propietarios y su posterior venta al Ayuntamiento. Sino que procede segregar la misma de la finca registral de 67.380,31 m2 de la que es titular el Ayuntamiento en virtud de dicho Proyecto de Reparcelación, y que procede de la finca formada por agrupación de todas las aportadas a la reparcelación, una vez segregadas las fincas resultantes, y que está destinada a viales y espacios libres del Polígono.





De esta forma, el Ayuntamiento es titular de dos parcelas una de 346m² que corresponde al parcela 30E formada por segregación y otra de 67.034,31 m².

El destino de ambas es la de viales y espacios públicos sin perjuicio de que el Ayuntamiento en virtud del planeamiento modifique el destino de dicha parcela segregada de 346 m².

En este sentido en el documento de revisión del Plan General esta parcela se incluye en el ámbito 8.111: Dario Regoyos-Lastaola con calificación residencial en suelo urbano destinada a la construcción de viviendas de precio tasado.

SEXTO.- Los terrenos descritos en los Antecedentes **PRIMERO** y **SEGUNDO** se encuentran en la siguiente situación urbanística, de acuerdo con el vigente Plan General de 1965 y el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado con fecha 14 de diciembre de 1.993:

Parcela 1: No se encuentra integrado en ningún polígono, por lo que no tiene definido la calificación ni el aprovechamiento, si bien el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano incluía el terreno en la condición de suelo urbano.

Parcela 2: Incluida en el pol. 58.3, con calificación residencial (Urbana) y edificabilidad de 8 m³/m². Se encuentra igualmente clasificada como suelo urbano.

Parcelas 3 y 7: Se encuentran incluidas en el pol. 60, donde el Plan General de 1.965 se remite a un Plan Parcial. Formulado este Plan Parcial por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción y aprobado definitivamente por la comisión Provincial de urbanismo el 19 de noviembre de 1965, se declara, mediante Sentencia de fecha 26 de octubre de 1970 de la Sala cuarata del Tribunal Supremo, la nulidad de lo actuado en el expediente administrativo y con ella las Resoluciones combatidas, retrotrayendose las actuaciones, en virtud de recurso contencioso administrativo interpuesto por el Ayuntamiento de Irun.

Parcelas 4, 5, 6: Las citadas parcelas se encuentran afectados por la Modificación de Elementos de Plan General de Zaisa, que destinaba los mismos al Sistema General Viario, consistente en el desdoblamiento de la carretera de Navarra. Se





encuentran clasificadas como suelo urbano en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

Parcelas 8 y 9: Incluidas en el pol. 57.3, con calificación residencial de ciudad jardín tipo B y edificabilidad de 2,5 m³/m². si bien su condición es de suelo urbanizable al no haberse incluido los mismos en la Delimitación del Suelo Urbano.

Por otro lado, el planeamiento vigente en el resto de los terrenos propiedad de doña Josefa Moreno Iribarren, definidos en el antecedente TERCERO, es el siguiente:

Parcela A: Incluida en el pol. 48.11, con calificación residencial (Urbana) y edificabilidad de 8 m³/m². Se encuentra clasificada como suelo urbano en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

Parcela V-D: Incluida en el pol. 58.5, en el que se ha desarrollado un Plan Parcial aprobado el 21 de febrero de 1.973, un Proyecto de Urbanización aprobado el 20-12-1.974 y un Proyecto de Reparcelación aprobado el 27-07-1.979. Teniendo en cuenta que se ha ejecutado la urbanización, esta parcela resulta un solar con un aprovechamiento residencial pendiente de 26.372.50 m³.

SÉPTIMO: En el proceso de redacción del nuevo Plan General, el documento que fue sometido a la aprobación inicial delimitaba, para los terrenos señalados en el antecedente TERCERO, los siguientes ámbitos de intervención urbanística:

A.I.U. 5.3.16.00: KORROKOITZ-PAPINEA

Clasificación del suelo: URBANO
Calificación: RESIDENCIAL (Alineación a vial)
Sup. ámbito: 21.349 m²
(De los cuales 2.092,55 m² correspondían con la parcela A)

A.I.U. 8.1.08.00: DARÍO REGOYOS

Clasificación del suelo: URBANO
Calificación: RESIDENCIAL (Colectiva en bloque)



Sup. ámbito: 55.160 m²
 (De los cuales 4.090 m² correspondían con la parcela V-D)

Las determinaciones del ámbito 8.1.08.00, que incluían el suelo vacante del antiguo Plan Parcial del Polígono 58, fueron modificadas como consecuencia de las alegaciones presentadas en la primera exposición pública, dividiéndose el ámbito en dos ámbitos más pequeños para facilitar la gestión. Así, la parcela V-D, se incluía en un nuevo ámbito, el 8.1.09.00: **DARÍO REGOYOS-HARROBIETA**, de superficie 18.335 m², con calificación residencial a desarrollar mediante un PERI.

OCTAVO.- Como consecuencia de las alegaciones formuladas en el trámite de la segunda información pública del Plan General en tramitación, y de las conversaciones mantenidas con la propiedad, se ha visto la conveniencia de reconsiderar algunas de las determinaciones de ordenación recogidas hasta la fecha en los diferentes documentos de planeamiento general formulados, así como del acuerdo de compra en su día adoptado por el Ayuntamiento de Irungo Udala, de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 28 de febrero de 1990, al objeto de alcanzar un nuevo acuerdo que concilie los intereses de propietarios y Ayuntamiento y permita obtener nuevos terrenos en el área de Behobia y Antón Ttipi.

NOVENO.- La consecución de este acuerdo modifica nuevamente las determinaciones urbanísticas establecidas en la revisión del Plan General, de forma que se definen para los terrenos señalados en el antecedente TERCERO, dos nuevos ámbitos de intervención urbanística. Un primer ámbito que se segrega del ya existente, 5.3.16.00: Korrokoitz Papinea, con un aprovechamiento lucrativo residencial a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior. Y un segundo ámbito, segregado del ámbito 8.1.09.00: Darío Regoyos-Harrobieta, igualmente con aprovechamiento lucrativo residencial a desarrollar mediante actuación directa, definiéndose como actuación asistemática.

El exceso del aprovechamiento susceptible de apropiación por doña Josefa Moreno Iribarren correspondiente al Ayuntamiento en el primero de los ámbitos, denominado en el documento para la aprobación provisional del Plan General A.I.U. 5.3.15: Papinea, se destina a la obtención, mediante compensación, de parte de los terrenos incluidos en el ámbito ya existente, A.I.U. 8.3.03: Thalamas Labandibar-Lastaola, afectos al sistema general de Comunicaciones Viarias a expropiar en suelo urbano, propiedad igualmente de la suscribiente del convenio (parcelas nº 3), de acuerdo con lo establecido en el Artículo 151 de la Ley del Suelo.

Además, se adquieren por el Ayuntamiento el resto de terrenos descritos en los Antecedentes Primero y Segundo al precio de 3.250 ptas/m² para las parcelas 8 y 9 y a



4.069 ptas/m² para las parcelas 1 a 7, toda vez que éstas se destinan en la Revisión del Plan General a:

Parcela 1: Incluida en el ámbito 8.3.01: MUGA BEHOBIA, como sistema general de Espacios Libres a expropiar en suelo urbano.

Parcelas 2 y parte de la 4: Incluidas en el ámbito 8.1.11: DARÍO REGOYOS-LASTAOLA, con calificación residencial destinada a la construcción de viviendas de precio tasado a expropiar en suelo urbano.

Resto de parcela 3 y parte de la 4: Incluidas en el ámbito ya mencionado, 8.3.03: Thalamas Labandibar-Lastaola, de sistema general de Comunicaciones Viarias a expropiar en suelo urbano

Parcelas 5, 6 y 7: Incluidas en el ámbito 8.3.04: MENDIPE, con aprovechamiento lucrativo residencial a desarrollar por un PERI. Actualmente estos terrenos constituyen la calle Lastaola Postetxearen.

Parcelas 8 y 9: Incluidas en el ámbito 8.2.01: ANTTON TTIPI, con clasificación de Urbanizable No Programado a desarrollar por un Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) que permita la ubicación de nuevas actividades económicas, como complemento y ampliación de las instalaciones terciarias de transporte de Zaisa 1 y 2.

En consecuencia procede modificar el acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 28 de febrero de 1990, en base a lo anteriormente expuesto y de la no procedencia de adquirir por el Ayuntamiento la parcela de 346m².

Como quiera que está pendiente de inscripción las parcelas señaladas con los números 8 y 9, la compra queda condicionada a la inscripción de las mismas a nombre de su actual titular en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, existiendo en algunas de las parcelas que se adquieren un exceso de cabida respecto de la superficie registral procede solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad en virtud de lo dispuesto en el artículo 298, nº 5 apartado d, del Reglamento Hipotecario.

Es así que habiendo llegado las partes a un acuerdo, lo instrumentalizan en el presente Documento con sujeción a las siguientes:

CLAUSULAS



PRIMERA.- El Plan General en tramitación que revisa-adapta el vigente Plan General de 1965, recogerá los siguientes ámbitos de intervención urbanística con los criterios de ordenación y régimen jurídico, según se refleja en la documentación técnica que adjunto se acompaña al presente Convenio, en los que se incluyen los terrenos de doña Josefa Moreno Iribarren descritos en el Antecedente Tercero:

5.3.15: PAPINEA

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

Calificación: RESIDENCIAL CON ALINE

Aprovechamiento edificatorio:

Nº de viviendas:

Sistema de actuación:

COMPENSACION

Superficie ámbito:

4.980 m²

(De los cuales 2.092,55 m² pertenecen a la parcela A)



8.1.10: DARÍO REGOYOS-GAZTELUZAHAR

Ámbito en suelo urbano a desarrollar por un Estudio

Calificación: RESIDENCIAL COLECTIVA EN P

Aprovechamiento edificatorio:

Nº de viviendas:

32

Sistema de actuación:

ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

Superficie ámbito:

4.090 m²

Derechos susceptibles de apropiación por la propiedad:

100%

(La totalidad de la superficie corresponde a la parcela V-D)

Doña Josefa Moreno Iribarren presta su conformidad a dicha ordenación.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Irun obtendrá los terrenos de doña Josefa Moreno Iribarren incluidos en la Unidad de Actuación Urbanística A.I.U. 8.3.03: Thalamas Labandibar Lastaola con una superficie de 1.999 m² (parte de la parcela 3 del plano adjunto al Convenio), destinados a sistema general de comunicaciones viarias mediante



compensación con el 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación por su propietaria en el ámbito de Intervención Urbanística 5.3.15: PAPINEA.

El expediente de compensación de aprovechamientos y la obtención de 1.999 m² destinados a sistema general, se formalizará una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior que desarrolle el ámbito 5.3.15: Papinea y de forma previa a la aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación.

TERCERA.- Doña Josefa Moreno Iribarren vende y el Ayuntamiento de Irún compra, libre de cargas, los siguientes terrenos al precio que se indica:

- 1.- Un terreno en el término de Irún y su barrio de Behobia, en el paraje llamado Puerto. Su cabida registral es de noventa y tres metros cuadrados. Está inscrita en el Registro de la Propiedad número 7 de San Sebastián al Tomo 937, Libro 707, folio 17, finca nº 14.652. Inscripción 6ª.

La superficie real de la finca es de 93 m².

Precio: $93 \text{ m}^2 \times 4.069 \text{ Ptas/m}^2 = 378.417 \text{ ptas}$

- 2.- Casa llamada Echeveste enea y terreno labrante contiguo, señalada con el número 47, sita en el barrio de Behobia. Ocupa una superficie total de 433 m². Está inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián al tomo 939. Libro 707, folio 13, finca número 1.211, inscripción 11.

La superficie real de la finca es de 336 m².

Precio: $336 \text{ m}^2 \times 4.069 \text{ ptas/m}^2 = 1.367.184 \text{ ptas.}$

- 3.- Terreno inculto en el Barrio de Behobia, de mil doscientos treinta y nueve metros cuadrados. Para conformar esta finca deberá segregarse previamente de la finca matriz inscrita en el Registro de la Propiedad número 7 de San Sebastián al Tomo 939, Libro 707, al folio 5, finca 4.115 que tiene una superficie registral de 3.202,29 m² y real de 3.238 m².

La superficie real de la finca es de 1.239 m²

Precio: $1.239 \text{ m}^2 \times 4.069 \text{ Ptas/m}^2 = 5.041.491 \text{ ptas}$





- 4.- Parcela de terreno, comprendida en el Kilometro 2,340, correspondiente a la explanación de la línea de Irun a Elizondo. Es la parcela número 49. Tiene una superficie aproximada de 755 m². Está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de San Sebastián al Tomo 939, Libro 707, folio 21, finca número 14.620.

La superficie real de la finca es de 629 m².

Precio: $629 \text{ m}^2 \times 4.069 \text{ ptas/m}^2 = 2.559.401 \text{ ptas}$

- 5.- Parcela de terreno, comprendida en el Kilometro 2,395 correspondiente a la explanación de la línea de Irun a Elizondo. Es la parcela número 50. Tiene una superficie aproximada de 1.068 m². Está inscrita en el Registro de la Propiedad número 7 de San Sebastián al tomo 939, Libro 707, folio 25, finca número 14.622.

La superficie real de la finca es de 953 m².

Precio: $953 \text{ m}^2 \times 4.069 \text{ ptas/m}^2 = 3.877.757 \text{ ptas}$

- 6.- Parcela de terreno comprendida en el Kilometro 2,670 correspondiente a la explanación de Irun a Elizondo. Es la parcela número 54. Tiene una superficie aproximada de 190 m². Está inscrita en el Registro de la Propiedad número 7 de San Sebastián al tomo 939, Libro 707, al folio 29, finca número 14.624.

La superficie real de la finca es de 191 m².

Precio: $191 \text{ m}^2 \times 4.069 \text{ Ptas/m}^2 = 777.179 \text{ ptas.}$

- 7.- Parcela de terreno, comprendida en el kilometro 2,700 correspondiente a la explanación de la línea de Irun a Elizondo. Es la parcela número 55. Tiene una superficie aproximada de 685 m². Está inscrita en el Registro de la Propiedad número 7 de San Sebastián al Tomo 939, Libro 707, folio 33, finca número 14.626.

La superficie real de la finca es de 647 m².

Precio: $647 \text{ m}^2 \times 4.067 \text{ Ptas/m}^2 = 2.632.643 \text{ ptas}$





- 8.- Trozo de terreno inculto y argomal, cerca del Caserío Mascusonea en el Barrio de Bidasoa. Tiene una superficie de 2.488m². Está inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián al Tomo 10. Libro 6, folio 234, finca número 281.

La superficie real de la finca es de 2.506 m²

Precio: 2.506 m² x 3.250 ptas/m² = 8.144.500 ptas.

- 9.- Resto de finca matriz, tras la segregación efectuada de una parcela de 2.500 m², vendida al Ayuntamiento. Tiene el resto una superficie de 3.160 m². Inscripción registral: Pendiente. Antecedentes

La superficie real de la finca es de 3.723 m².

Precio: 3.723 x 3.250 ptas/m² = 12.099.750 ptas.

La inscripción de las parcelas que presentan un exceso de cabida respecto de la superficie registral se practicará solicitando su inscripción en virtud de lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento hipotecario.

La adquisición de la parcela 3 queda sujeta a la siguiente condición:

Previa segregación de la misma de la finca matriz nº 4.115 para la que el Ayuntamiento otorga en este acto su aprobación.

La adquisición de la parcela 8 y 9 queda sujeta a la siguiente condición:

Inscripción de las mismas a nombre de su actual titular en el Registro de la Propiedad.

La formalización en escritura pública de la compra de las parcelas 1, 2, 4, 5, 6, y 7 se efectuará en el plazo de un mes desde la aprobación del presente convenio. Y la de las parcelas 3, 8 y 9 una vez cumplidas las anteriores condiciones, si bien la de la parcela 3 podrá otorgarse en el misma fecha que la de formalización de la segregación pero esta de forma previa.

Los gastos de formalización de las correspondientes compras se sufragarán por las partes con arreglo a Ley, los derivados de la segregación de la parcela 3 a cuenta del vendedor.



CUARTA.- Modificar el acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 28 de febrero de 1990 sobre adquisición de terrenos a los herederos de don Dionisio Chantre, en los términos establecidos en el presente convenio.

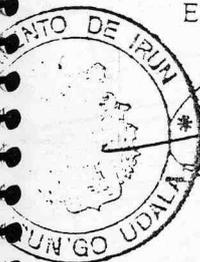
QUINTA.- El Ayuntamiento asumirá la urbanización de los terrenos sitos al borde del Canal en el ámbito de Papinea de acuerdo con el Proyecto unitario de urbanización del Canal que redacte al efecto el propio Ayuntamiento y que deberán ser cedidos en desarrollo del Plan Especial mediante el Proyecto de Compensación.

En prueba de conformidad se firma el presente convenio en el lugar y fecha arriba indicados.

EL INTERESADO.

Dña. Rosario Chantre Moreno.

EL ALCALDE.



Francisco Buen Lacambra.

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

D. Juan de Dios Sanz Sánchez.

53.78.00



A

5.3.16.00

AREA PAPINEA