



# **PLAN ESPECIAL DE** **ORDENACION URBANA**

**TEXTO REFUNDIDO**  
**PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**AMBITO 8.1.07. – GAZTELUZAHAR**

**IRUN**

PROMOTOR:  
JOSÉ MARÍA GOIBURU

ARQUITECTOS:  
ÁBALOS ARQUITECTOS, S.L.P.

LETRADO:  
ANTONIO MATEOS

JUNIO DE 2008

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



**DOCUMENTO A:  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

## **ÍNDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA**

### **INTRODUCCIÓN: CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA.**

#### **0.- DATOS GENERALES.**

**0.1.- Nº Expediente colegial.**

**0.2.- Autor del encargo.**

**0.3.- Autor del Plan Especial de Ordenación Urbana.**

#### **1.- INTRODUCCIÓN.**

**1.1.- Objeto del Plan.**

**1.2.- Ámbito de Actuación.**

**1.3.- Antecedentes.**

1.3.1. Planeamiento Vigente.

1.3.2. Otros.

#### **2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

**2.1.- Estado actual del ámbito de actuación.**

2.1.1.- Situación.

2.1.2.- Dimensión superficial.

2.1.3.- Descripción de la parcela.

2.1.4.- Topografía.

2.1.5.- Edificaciones y usos actuales.

2.1.6.- Estructura de la propiedad.

2.1.7.- Viario existente.

2.1.8.- Infraestructuras existentes.

2.1.9.- Procedencia del plano topográfico.

**2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.**

2.3.1.- Planeamiento General.

2.3.2.- Otros.

#### **3.- ORDENACIÓN.**

**3.0.- Consideraciones Previas.**

**3.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.**

3.1.1.- Ordenación General.

3.1.2.- Red Viaria.

3.1.3.- Red Peatonal.

3.1.4.- Espacios Libres.

3.1.5.- Edificios Preexistentes.

3.1.6.- Dotaciones.

**3.2. Descripción de la ordenación.**

**3.3. Aprovechamientos Residenciales.**

**3.4.- Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros de uso.**

3.4.1.- Tabla de calificación pormenorizada.

3.4.2.- Tabla de dominio y usos del suelo.

3.4.3.- Cuadro resumen de características por parcelas.



**3.5.- Criterios de Urbanización.**

**3.6.- Determinaciones Legales y de Gestión**

3.6.1.-Adecuación del Plan a la Normativa Vigente

3.6.2.-Cesiones

3.6.3.-Edificios declarados fuera de Ordenación

## **INTRODUCCIÓN: CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA.**

El presente documento se redacta para dar cumplimiento a la modificación indicada en la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.1.07: GAZTELUZAHAR, el 26 de Marzo de 2.008 y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 78 del 24 de Abril de 2.008.

Se recoge a continuación la condición a la que queda sometida la Aprobación Definitiva, a fin de verificar su cumplimiento en el presente documento.

*1. Se establece la obligación de un estándar mínimo de dos plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de las parcelas privadas.*

Para cumplir con la obligación indicada de un estándar mínimo de dos plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de las parcelas privadas, siendo la superficie destinada a garajes en el interior de las parcelas edificables de 3.940 m<sup>2</sup>. y ya que por su configuración física, el aprovechamiento de los garajes no permite alcanzar las 2 plazas por vivienda en una sola planta de garajes. Se opta por dotar a las parcelas edificables privadas de una segunda planta de sótano de garajes, resultando la superficie destinada a garajes en el interior de las parcelas edificables privadas de 3.940 m<sup>2</sup> x 2 plantas = 7.880 m<sup>2</sup>., superficie que permite cumplir con el estándar mínimo de 2 plazas de aparcamiento por vivienda (2 plazas x 85 nuevas viviendas= 170 plazas) dentro de las parcelas privadas, exigido en la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.1.07: GAZTELUZHAR.

## **0.- DATOS GENERALES.**

### **0.1.- Datos generales.**

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

El número de expediente asignado por el Ayuntamiento de Irún es el 2007PLES0005

### **0.2.- Autor del encargo.**

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

### **0.3.- Autor del Plan Especial de Ordenación Urbana.**

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

## 1.- INTRODUCCIÓN.

### 1.1 Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana

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

#### OBJETIVOS

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

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

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

*-Consolidación de la edificación residencial existente en el ámbito.*

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

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

### 1.2.- Ámbito de Actuación.

Se define un ámbito de actuación que corresponde con el señalado por el Plan General de Irún. Se categoriza el suelo como consolidado y no consolidado, definiéndose para este último un Área de Actuación de Dotación. El suelo consolidado se corresponde con los dos edificios residenciales consolidados por el Plan General.

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

El SUELO CONSOLIDADO, incluye los dos edificios de viviendas contruidos que el plan general consolida. Queda incluida dentro del ámbito de actuación pero fuera del Área de Actuación de Dotación. Se consolidan, tal y como indica el Planeamiento Vigente, en su situación actual, sin que el presente documento afecte a su configuración actual.

El SUELO NO CONSOLIDADO incluye las parcelas afectadas por el presente PEOU. Se desarrollan en él las actuaciones residenciales que completan el desarrollo del ámbito. Se consolida asimismo la edificación escolar existente (posibilitando una ampliación del 10%), modificándose la configuración de su parcela actual para adecuarla a la definición de Espacios Libres que hace el Plan General de Irún en su plano nº 2. Se define la actuación como de Dotación, con ejecución directa de sus aprovechamientos tras regularizar las fincas con un Proyecto de Normalización de Fincas y cumplir con las cesiones preceptivas correspondientes. No será por tanto necesario Proyecto de Urbanización; bastará con incorporar en los Proyectos de Edificación las obras de urbanización complementaria necesarias.

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

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

El ámbito tiene una superficie de 25.680 m<sup>2</sup>.

### **1.3.- Antecedentes.**

#### **1.3.1. Planeamiento Vigente.**

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

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

**•Objetivos.**

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

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

### **1.3.2. Otros.**

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

## **2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.1. Estado actual del ámbito de actuación.**

#### **2.1.1. Situación**

El ámbito se sitúa al Noreste del casco de Irún.

#### **2.1.2.- Dimensión superficial.**

La superficie del ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 25.680 m<sup>2</sup>.

#### **2.1.3.- Descripción de la parcela.**

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

#### **2.1.4.- Topografía.**

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

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

#### **2.1.5.- Edificaciones y usos actuales.**

El ámbito de actuación objeto de este documento presenta varias edificaciones preexistentes que se encuentran consolidadas. Entre ellas encontramos el Colegio Público Gazteluzahar, y dos edificios de viviendas. Uno de ellos tiene 24 viviendas y se sitúa lindando con la zona de actuación donde se propone la ejecución de la futura edificación. El

segundo es un edificio de 38 de viviendas en la zona norte del ámbito. Ambos edificios presentan zonas verdes ajardinadas de carácter privado. El extremo noreste del solar se ocupa con una zona verde pública, en la que se encuentran las ruinas protegidas del castillo de “Gazteluzahar”.

El presente documento no modifica en absoluto la configuración de los edificios de viviendas existentes y sus respectivas fincas, situados dentro del SUELO CONSOLIDADO. Se modificará la parcela escolar sin afectar al edificio, que queda consolidado por el presente documento en su configuración actual (con la posibilidad de ampliación de un 10%).

### **2.1.6.- Estructura de la propiedad.**

La estructura de la propiedad se refleja en el plano correspondiente (plano i-3; Parcelario de estado actual. Idea de Propiedades).

### **2.1.7.- Viario existente.**

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

Existe un Proyecto encargado por el Ayuntamiento de Irún para modificar el trazado de la calle Bienabe Artia (Proyecto de Urbanización del Vial Gazteluzahar).

### **2.1.8.- Infraestructuras existentes.**

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

### **2.1.9.- Procedencia del plano topográfico.**

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

## **2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.**

### **2.3.1.- Planeamiento General.**

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

## AMBITO GAZTELUZAHAR (8.1.07).

### 1. Objetivos y Criterios de Ordenación.

#### **•Objetivos.**

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

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

#### **•Criterios de Ordenación.**

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

#### **•Condiciones Particulares de Ordenación.**

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

- (1) Área de desarrollo residencial, consolidando la edificación actual y proponiendo una nueva edificación que recoja las alineaciones definidas y colmate la manzana.*
- (2) Zona escolar consolidada, regularizando los límites existentes con la zona residencial.*
- (3) Acceso peatonal al colegio Gazteluzahar desde la C/. Iparragirre, a través de la edificación, formalizando espacialmente la transición.*

### 2. Régimen Urbanístico General.

#### **•Calificación Global.**

*Zona de uso Residencial (R). Superficie: 25.680 m<sup>2</sup>s.*

*Aprovechamiento edificatorio: 13.147 m<sup>2</sup>c.*

*N.º máximo de viviendas: 147.*

#### **•Asignación del Aprovechamiento Urbanístico.**

*Área de Reparto: ARPE 8.1.07.*

*Aprovechamiento Tipo: 1,539 m<sup>2</sup> utc/m<sup>2</sup>s (RB).*

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

#### **•Condiciones de Desarrollo y Ejecución.**

*Clasificación del suelo: Urbano.*

*Planeamiento de Desarrollo: Modificación Plan Parcial.*

*Programación: En Ejecución.*

### 3. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

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

### 4. Antecedentes de Planeamiento.

#### **•Determinaciones del Plan General de 1965.**

*Polígono: 58.1.*

*Calificación: Ciudad Jardín Tipo B.*

*Edificabilidad: 2,5 m3/m2.*

#### **•Planeamiento Desarrollado.**

*Tipo de Planeamiento: Modificación Parcial.*

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

*Calificación Global: Residencial.*

*Aprovechamiento: 32.150,5 m3.*

*N.º de viviendas: 119.*

#### **•Otros Proyectos.**

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

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

### 5. Observaciones.

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

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

## **2.3.2.- Otros.**

No existen otras determinaciones vinculantes.

### **3. PROPUESTA DE ORDENACION**

#### **3.0. Consideraciones previas.**

La ordenación se apoya en varios puntos:

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

Por otro lado, se pretende la creación de tres nuevos edificios de viviendas desligados del existente, a modo de remate de la actuación. Se habilitan dos nuevos accesos peatonales al Colegio Gazteluzahar. Uno entre los edificios 3 y 4 salvando el pequeño desnivel existente con una rampa de pendiente menor al 6% y el otro enlazando la calle Iparragirre con Gazteluzahar Ibilbidea, entre el edificio 1 y los otros tres, tal y como indica el planeamiento vigente.

Se define un área de movimiento que posibilita la unión de los edificios 2 y 3.

En cuanto al viario perimetral al ámbito, hay dos cuestiones que merecen ser señaladas. Por un lado, existe un Proyecto encargado por el Ayuntamiento de Irún para modificar el trazado de la calle Bienabe Artia. Ese Proyecto crea un gran aparcamiento nuevo en superficie (41 plazas), con acceso desde esa misma calle, que compensa la eliminación del aparcamiento actual en esa misma zona.

Por otro lado, el Plan General plantea la modificación de la calle Iparragirre en el tramo en el que se sitúan los nuevos edificios. Esta es una de las condiciones para la aprobación definitiva del documento. Se ha recogido así en el Documento para Aprobación Definitiva, modificando el trazado del vial que figuraba en el Documento para Aprobación Inicial.

#### **3.1. Objetivos.**

##### 1. Consolidación de la edificación

*Consolidación de la edificación residencial existente en el ámbito.*

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

## 2. Ordenación de la nueva edificación

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

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

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

## 3. Acceso peatonal

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

Como ya se ha mencionado en líneas superiores, se crean dos nuevos accesos peatonales al Colegio Gazteluzahar. Uno entre los edificios 3 y 4 salvando el pequeño desnivel existente con una rampa de pendiente menor al 6% y el otro enlazando la calle Iparraguirre con Gazteluzahar Ibilbidea, entre el edificio 1 y los otros tres.

### **3.2. Descripción de la ordenación.**

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

Los perfiles normativos son los siguientes:

-Edificio 1. Dos Plantas Sótano, Planta Baja a la cota +42.50 y dos Plantas Altas. Sobre la planta 2ª se sitúa una cubierta con pendiente del 25% y aprovechamiento bajocubierta. El perfil se adaptará al del edificio

existente al que se adosa, pudiéndose establecer los ajustes necesarios sin que implique modificación del Plan Especial.

-Edificio 2. Dos Plantas Sótano, Planta Baja a la cota +39.50 y tres Plantas Altas. Sobre la planta 3ª se sitúa una cubierta con pendiente del 40% y aprovechamiento bajocubierta.

-Edificio 3. Dos Plantas Sótano, Planta Baja a la cota +42.50 y tres Plantas Altas. Sobre la planta 3ª se sitúa una cubierta con pendiente del 40% y aprovechamiento bajocubierta.

-Edificio 4. Dos Plantas Sótano, Planta Baja a la cota +43.50 y tres Plantas Altas. Sobre la planta 3ª se sitúa una cubierta con pendiente del 40% y aprovechamiento bajocubierta.

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

Para resolver la exigencia del Plan General de crear una conexión peatonal con el colegio se plantea un acceso público entre los Edificios 3 y 4, resolviendo el desnivel existente con rampas menores del 6%. Se dispone otro acceso público entre los Edificios 1 y 2 enlazando la calle Iparraguirre con Gazteluzahar Ibilbidea.

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

La ordenación se completa con la creación de 23 nuevas plazas de aparcamiento en superficie, situadas en Bienabe Artia Kalea y en la calle Iparraguirre. Además, existe un Proyecto encargado por el Ayuntamiento de Irún para modificar el trazado de la calle Bienabe Artia. Ese Proyecto crea un gran aparcamiento nuevo en superficie (41 plazas), con acceso desde esa misma calle.

### **3.3. Aprovechamientos Urbanísticos.**

El número máximo de viviendas en el ámbito de actuación es de 147. El número máximo de viviendas nuevas en el ámbito Gazteluzahar será de 85. La densidad de vivienda en el ámbito representa 57,24 vivi/Ha. (147 /

25.680 m<sup>2</sup>) incluidas las 62 viviendas existentes en los edificios de vivienda consolidados.

El aprovechamiento residencial máximo en el ámbito Gazteluzahar será de 13.147 m<sup>2</sup>, de los cuales ya se encuentran consolidados 6.254 m<sup>2</sup>. Por tanto, los restantes 6.893 m<sup>2</sup> serán de vivienda nueva.

El perfil del Edificio 1 es de 2S+PB+2+BC (cota de planta baja a +42.50). El perfil de los Edificios 2, 3 y 4 es de 2S+PB+3+BC, situando la cota de planta baja a +39.50 en el Edificio 2, a +42.50 en el Edificio 3 y a +43.50 en el Edificio 4. Los Perfiles Normativos están grafiados en el correspondiente plano.

### 3.4.- Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros de uso.

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

#### 3.4.1.- Tabla de calificación pormenorizada.

CALIFICACION PORMENORIZADA Y CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS RESIDENCIALES	TRAMA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE	SUPERFICIE DE AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	PERFIL MAXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	Nº MAXIMO VIVIENDAS
	EDIFICIOS SIN CONSOLIDAR EDIFICIOS CONSOLIDADOS	R.B.1	RESIDENCIAL EN BLOQUE	985 M2	490 M2	1	2S+PB+2+BC	1.043 M2
R.B.2		RESIDENCIAL EN BLOQUE	870 M2	620 M2	2	2S+PB+3+BC	1.950 M2	24 VIV.
R.B.3		RESIDENCIAL EN BLOQUE	855 M2	620 M2	3	2S+PB+3+BC	1.950 M2	24 VIV.
R.B.4		RESIDENCIAL EN BLOQUE	815 M2	500 M2	4	2S+PB+3+BC	1.950 M2	24 VIV.
R.B.5		RESIDENCIAL EN BLOQUE	1.815 M2	-	-	-	2.420 M2	24 VIV.
R.B.6		RESIDENCIAL EN BLOQUE	3.200 M2	-	-	-	3.834 M2	38 VIV.
TOTAL							13.147 M2	147 VIV.

EDIFICABILIDADES FISICAS	USO	EDIFICABILIDAD FISICA CONSOLIDADA	EDIFICABILIDAD FISICA NO CONSOLIDADA	COEFICIENTE DE PONDERACION
	RESIDENCIAL	6.254 M2	6.893 M2	1
	GARAJES Y ANEJOS	3.240 M2	7.860 M2	0.11

USOS DOTACIONALES	TRAMA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE	SUPERFICIE DE AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	PERFIL MAXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	Nº MAXIMO VIVIENDAS
	L.K.	ESPACIO LIBRE PUBLICO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE	415 M2					
	E.E	EQUIPAMIENTO ESCOLAR PUBLICO	6.480 M2	SE CONSOLIDA EL EDIFICIO ESCOLAR EXISTENTE SE PERMITE UNA AMPLIACION DEL 10%			3.213 M2 + 10% 3.534,30 M2	-
	L.J	ESPACIO LIBRE PUBLICO JARDINES URBANOS	5.345 M2					
	L.L	ESPACIO LIBRE PUBLICO ESPACIO LIBRE PEATONAL	2.030 M2					
	V.L	VIARIO URBANO LOCAL	2.555 M2					
V.P.	VIARIO APARCAMIENTO	315 M2						

### 3.4.2.- Tabla de dominio y usos del suelo.

DOMINIOS Y USOS DEL SUELO		
	*****	AMBITO DEL PLAN PARCIAL <b>TOTAL</b> 25.680 M2
<b>DOMINIO Y USO PRIVADO:</b>		
DOMINIO: PRIVADO USO URBANISTICO: VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS		USOS RESIDENCIALES NO CONSOLIDADOS R.B.1 985 M2 R.B.2 870 M2 R.B.3 855 M2 R.B.4 815 M2 <b>TOTAL</b> 3.525 M2
		USOS RESIDENCIALES CONSOLIDADOS R.B.5 1.815 M2 (EDIF. CONSOLIDADO) R.B.6 3.200 M2 (EDIF. CONSOLIDADO) <b>TOTAL</b> 5.015 M2
<b>DOMINIO Y USO PUBLICO:</b>		
DOMINIO: PUBLICO USO URBANISTICO: ESCOLAR PUBLICO		ESCOLAR PUBLICO <b>E.E.</b> 6.480 M2
DOMINIO: PUBLICO USO URBANISTICO: ESPACIO LIBRE PUBLICO JARDINES URBANOS		JARDINES URBANOS <b>L.J.</b> 5.345 M2
DOMINIO: PUBLICO USO URBANISTICO: ESPACIO LIBRE PUBLICO ESPACIO LIBRE PEATONAL		ESPACIO LIBRE PEATONAL <b>L.L.</b> 2.090 M2
DOMINIO: PUBLICO USO URBANISTICO: VIARIO URBANO LOCAL		VIARIO URBANO LOCAL <b>V.L.</b> 2.555 M2
DOMINIO: PUBLICO USO URBANISTICO: VIARIO APARCAMIENTO		APARCAMIENTO <b>V.P.</b> 315 M2  <b>TOTAL</b> 16.725 M2
<b>DOMINIO Y USO PUBLICO EN SUPERFICIE Y DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE</b>		
DOMINIO: PUBLICO EN SUPERFICIE PRIVADO BAJO RASANTE USO URBANISTICO: VIALIDAD Y ESTANCIA DE PEATONES GARAJES EN SUBSUELO		<b>L.K.</b> 415 M2  <b>TOTAL</b> 415 M2

### 3.4.3.- Cuadro resumen de características por parcelas.

PARCELAS EDIFICABLES								
PARCELAS RESIDENCIALES	PARCELA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE DE AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	PERFIL MAXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	Nº MAXIMO VIVIENDAS
	EDIFICIOS SIN CONSOLIDAR	1	RESIDENCIAL EN BLOQUE	985 M2	490 M2	1	2S+PB+2+BC	1.043 M2
2		RESIDENCIAL EN BLOQUE	970 M2	620 M2	2	2S+PB+3+BC	1.950 M2	24 VIV.
3		RESIDENCIAL EN BLOQUE	1.070 M2	620 M2	3	2S+PB+3+BC	1.950 M2	24 VIV.
4		RESIDENCIAL EN BLOQUE	915 M2	490 M2	4	2S+PB+3+BC	1.950 M2	24 VIV.
TOTAL SIN CONSOLIDAR			3.940 M2				6.893 M2	85 VIV.
EDIFICIOS CONSOLIDADOS	5	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1.815 M2	-	-	-	2.420 M2	24 VIV.
	6	RESIDENCIAL EN BLOQUE	3.200 M2	-	-	-	3.834 M2	38 VIV.
	TOTAL CONSOLIDADO			5.015 M2				6.254 M2
OTROS	7	EQUIPAMIENTO ESCOLAR PUBLICO	6.480 M2	SE CONSOLIDA EL EDIFICIO ESCOLAR EXISTENTE SE PERMITE UNA AMPLIACION DEL 10%			3.213 M2 + 10% 3.534,30 M2	-

### **3.5.- Criterios de Urbanización.**

Únicamente serán necesarias obras complementarias de urbanización, por tratarse de una actuación de Dotación. Por tanto, no se redactará Proyecto de Urbanización y serán los propios Proyectos de Edificación los que definan las obras de Urbanización Complementaria.

### **3.6.- Determinaciones Legales y de Gestión**

#### **3.6.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente**

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

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

#### **3.6.2.- Cesiones**

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

Todas las superficies destinadas a viales y espacios libres definidas por la ordenación como de dominio público, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos.

Las superficies señaladas en los planos como parcelas de equipamiento.

#### **3.6.3.- Edificios Declarados Fuera de Ordenación**

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

Irún, Junio de 2008

El Promotor :



José M<sup>a</sup> Goiburu.

Los Arquitectos:

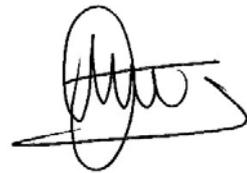


Jaime Ábalos.  
Arquitecto.



José Manuel  
Ábalos. Arquitecto.

El Letrado:



Antonio Mateos  
Abogado.



**DOCUMENTO D:  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO D:

### NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

#### TÍTULO PRELIMINAR

- Artículo 1º.- Ámbito
- Artículo 2º.- Entrada en vigor
- Artículo 3º.- Condiciones de vigencia
- Artículo 4º.- Obligatoriedad
- Artículo 5º.- Terminología de conceptos
- Artículo 6º.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos

#### TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### Capítulo 1.1.- Régimen de calificación

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

##### Capítulo 1.2.- Régimen para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana

- Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

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

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

- Artículo 11º.- Generalidades
- Artículo 12º.- Aprovechamiento edificatorio
- Artículo 13º.- Parcelación
- Artículo 14º.- Alineaciones
- Artículo 15º.- Rasantes
- Artículo 16º.- Perfiles y Alturas
- Artículo 17º.- Patios
- Artículo 18º.- Cuerpos salientes o vuelos
- Artículo 19º.- Elementos salientes en fachadas
- Artículo 20º.- Escaleras y acceso a viviendas
- Artículo 21º.- Ascensores
- Artículo 22º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

##### Capítulo 2.2.- Condiciones de Dominio

- Artículo 23º.- Condiciones Generales de Dominio
- Artículo 24º.- Servidumbre de uso Público

##### Capítulo 2.3.- Condiciones de Uso

- Artículo 25º.- Régimen de Uso

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

- Artículo 26º.- Condiciones Generales

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

Capítulo 2.5.- Condiciones Estéticas y de Ornato

- Artículo 29º.- Obligatoriedad de anteproyecto previo  
Artículo 30º.- Fachadas  
Artículo 31º.- Cubiertas

**TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

Capítulo 3.1.- Condiciones generales de diseño

- Artículo 32º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

Capítulo 3.2.- Condiciones constructivas y características de detalle

- Artículo 33º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio

**TÍTULO CUARTO. PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES**

Capítulo 4.1.- Patrimonialización de los aprovechamientos

- Artículo 34º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables

Capítulo 4.2.- Cesiones

- Artículo 35º.- 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 presente Plan Especial de Ordenación Urbana: “Ámbito 8.1.07. – Gazteluzahar”.

#### Artículo 2º.- Entrada en vigor

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

#### Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia

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

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

#### Artículo 4º.- Obligatoriedad

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

#### Artículo 5º.- Terminología de Conceptos

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

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

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

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

Los epígrafes 3.4. y 3.6. de la Memoria Informativa y Justificativa (Documento A), las Normas Urbanísticas de Desarrollo (Documento D), los Planos de Ordenación Pormenorizada (Documento C) y el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución (Documento E) son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de



la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

## **TÍTULO PRIMERO:**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN**

##### **Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación**

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

##### **Artículo 8º.- Código de calificación**

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

#### **PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

R.B.- Residencial colectiva en Bloque

#### **PARCELAS DOTACIONALES**

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

E.E.- Equipamiento Escolar Público

L.J.- Espacio Libre Público Jardines Urbanos

L.L.- Espacio Libre Público Espacio Libre Peatonal

V.L.- Viario Urbano Local

V.P.- Viario Aparcamiento

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

#### **PARCELA RESIDENCIAL**

R.B.- Parcela Residencial

DOMINIO: Privado

USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados

EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas

#### **PARCELAS DOTACIONALES**

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

DOMINIO: Público en superficie y Privado bajo rasante.

USO URBANÍSTICO: Espacio libre para circulación peatonal

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

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

**E.E.- Equipamiento Escolar Público**

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Docente.

EDIFICACIÓN: Existente, regulada en las presentes Ordenanzas

**L.J.- Espacio Libre Público Jardines Urbanos**

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Espacio Libre para Jardines

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

**L.L.- Espacio Libre Público Espacio Libre Peatonal**

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Espacio libre para circulación peatonal

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

**V.L.- Viario Urbano Local**

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad

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

**V.P.- Viario Aparcamiento**

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Estacionamiento de vehículos

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



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

### Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

El desarrollo de las previsiones del presente Plan se efectuará por actuación directa realizando una normalización de fincas.

## **TÍTULO SEGUNDO:**

### **ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES**

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

##### Artículo 11º.- Generalidades

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

##### Artículo 12º.- Aprovechamiento edificatorio

###### 1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 6.893 m<sup>2</sup> en vivienda nueva (13.147 m<sup>2</sup> en total), que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

En la parcela escolar se posibilita una ampliación equivalente al 10% del aprovechamiento del edificio existente, hasta un total de 3.534,30 m<sup>2</sup>.

###### 2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es el definido por las alineaciones en los planos correspondientes. Se permite la construcción de dos plantas de sótano por debajo de la Planta Baja de los Edificios 1, 2, 3 y 4 (cota de planta baja +42.50 en Edificio 1, +39.50 en Edificio 2, +42.50 en Edificio 3 y +43.50 en Edificio 4).

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda cumpliéndose la obligación de un estándar mínimo de dos plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de las parcelas privadas.

### Artículo 13º.- Parcelación

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

PARCELAS EDIFICABLES										
PARCELAS RESIDENCIALES	PARCELA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE DE AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	PERFIL MAXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	Nº MAXIMO VIVIENDAS		
	EDIFICIOS SIN CONSOLIDAR	1	RESIDENCIAL EN BLOQUE	985 M2	490 M2	1	2S+PB+2+BC	1.043 M2	13 VIV.	
		2	RESIDENCIAL EN BLOQUE	970 M2	620 M2	2	2S+PB+3+BC	1.950 M2	24 VIV.	
		3	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1.070 M2	620 M2	3	2S+PB+3+BC	1.950 M2	24 VIV.	
		4	RESIDENCIAL EN BLOQUE	915 M2	490 M2	4	2S+PB+3+BC	1.950 M2	24 VIV.	
	TOTAL SIN CONSOLIDAR			3.940 M2				6.893 M2	85 VIV.	
	EDIFICIOS CONSOLIDADOS	5	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1.815 M2	-	-	-	2.420 M2	24 VIV.	
		6	RESIDENCIAL EN BLOQUE	3.200 M2	-	-	-	3.834 M2	38 VIV.	
		TOTAL CONSOLIDADO			5.015 M2				6.254 M2	62 VIV.
	OTROS	7	EQUIPAMIENTO ESCOLAR PUBLICO	6.480 M2	SE CONSOLIDA EL EDIFICIO ESCOLAR EXISTENTE SE PERMITE UNA AMPLIACION DEL 10%			3.213 M2 + 10% 3.534,30 M2	-	

### Artículo 14º.- Alineaciones

En los planos de Ordenación se definen las alineaciones en las parcelas residenciales. Se define un área de movimiento que posibilita la unión en un único edificio de los edificios 2 y 3.

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

### Artículo 15º.- Rasantes

Las rasantes de urbanización en los frentes de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente Plan, pudiendo realizarse pequeños ajustes debidamente justificados para adaptarse a la topografía, sin que ello suponga modificar el presente Plan Especial.

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

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

#### Artículo 16º.- Perfiles y Alturas

Se establecen 2 tipos de perfiles para los edificios planteados, que se grafían en el correspondiente plano:

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

Perfil 2 : 2S + PB + 3 + BC. Se adopta en los Edificios 2, 3 y 4.

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

Se consolida el perfil actual en el edificio escolar.

#### Artículo 17º.- Patios

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

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

#### Artículo 18º.- Cuerpos salientes o vuelos

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

El vuelo máximo será de 1.00 m.

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

#### Artículo 19º.- Elementos salientes en fachadas

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

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

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

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

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

#### Artículo 20º.- Escaleras y acceso a viviendas

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente de Seguridad en caso de Incendios (DB-SI) en los edificios. También cumplirán las vigentes normas de accesibilidad en los edificios.

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

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

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

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

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

#### Artículo 21º.- Ascensores

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

#### Artículo 22º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

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

Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m., de altura libre

Los elementos macizos de la edificación

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

Los huecos de ascensores

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

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

Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m., de altura

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

Los porches de uso público

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

### CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

#### Artículo 23º.- 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.

Las parcelas dotacionales serán de dominio público.

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

1.- Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento. En particular se establece servidumbre recíproca entre todas las parcelas para el acceso y salida a las plantas de sótano. La extensión de dicha servidumbre se concretará en el Proyecto de Reparcelación o, en su caso, en la Normalización de Fincas.

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

## CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

### Artículo 25º.- 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.

#### Usos Autorizados

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

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

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

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

Comercial: En la planta baja de la edificación residencial.

Se admitirá también en planta primera con acceso común a las viviendas del edificio en los casos de implantación de servicios profesionales, despachos, estudios, etc... y otros usos similares, de carácter inocuo a los efectos del Reglamento M.I.N.P. (como peluquerías, salones de belleza, etc..), cuando la superficie útil sea inferior a 250 m<sup>2</sup>.

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

Garajes: Se autoriza exclusivamente en las plantas sótano.

#### Equipamiento comunitario:

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

Uso industrial:

Se admite tan solo industria de 1ª categoría.

Usos prohibidos

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

## 2.- Uso característico: EQUIPAMIENTO DOCENTE ESCOLAR PUBLICO

Las parcelas de equipamiento definidas 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.

Usos Autorizados

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

Garajes: Se autoriza exclusivamente en las plantas sótano.

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 26º.- 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 27º.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio

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

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

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

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

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

#### Artículo 28º.- Condiciones de los locales destinados a garaje

##### 1.- Superficie y dimensiones mínimas:

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

##### 2.- Altura libre mínima:

La altura mínima será de 2,20 metros.

##### 3.- Accesos:

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

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

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

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

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

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

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

#### CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

##### Artículo 29º.- Obligatoriedad de anteproyecto previo

Se establece la obligatoriedad de presentar, de forma previa a la solicitud de licencia de edificación, un Anteproyecto único que garantice el tratamiento coordinado y proporcionado de los diferentes nuevos espacios urbanos que se crean en el presente Plan Especial con los edificios del Ámbito objeto de Proyecto, y permita controlar desde el Ayuntamiento la adecuada escala con la que se pretende resolver la actuación.

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

##### Artículo 30º.- Fachadas

- 1.- En el caso excepcional de localización de tendedores en las fachadas exteriores de la edificación prevista, éstos se protegerán impidiendo su visualización exterior.
- 2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.
- 3.- Los materiales empleados en fachada serán de primera calidad. Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.
- 4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.
- 5.- Las partes de semisótano que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

#### Artículo 31º.- Cubiertas

La envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente del 25% para el Edificio 1 y del 40% para los Edificios 2, 3 y 4, ascendente hacia y desde el interior de la parcela. Se conformará a partir del alero, tal como se indica en el plano de perfiles normativos. En cualquier caso, el Edificio 1 se ajustará al edificio existente, no constituyendo Modificación del Plan Especial los pequeños ajustes necesarios para ello.

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

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

## **TÍTULO TERCERO:**

### **NORMAS DE URBANIZACIÓN**

No será necesaria la realización de Proyecto de Urbanización, por tratarse de una actuación de Dotación. Las Normas se aplicarán a las obras de urbanización complementaria, a definir en los Proyectos de las edificaciones.

#### **CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO**

##### **Artículo 32º.- Supresión de Barreras Urbanísticas**

Las obras de urbanización complementaria definidas en los Proyectos de Edificación, deberán ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

#### **CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE**

Los Proyectos de los edificios contendrán el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberán de ser autorizados por los Servicios Municipales.

##### **Artículo 33º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio**

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

Los accesos a garajes se ejecutarán evitando el entorpecimiento de tráfico por las rampas previstas. Se indican los lugares de acceso en el plano de ordenación geometrizada.

**TÍTULO CUARTO:**

**PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES**

**CAPÍTULO 5.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS**

Artículo 34º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables

El porcentaje patrimonializable por la iniciativa privada será el 90 % de los aprovechamientos no consolidados, correspondiendo al Ayuntamiento el 10% de los mismos.

**CAPÍTULO 5.2.- CESIONES**

Artículo 35º.- Cesiones a realizar

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

Todas las superficies destinadas a viales y espacios libres definidas por la ordenación como de dominio público, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos.

Irún, Junio de 2008

El Promotor :



José Mª Goiburu.

Los Arquitectos:

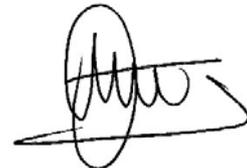


Jaime Ábalos.  
Arquitecto.



José Manuel  
Ábalos.  
Arquitecto.

El Letrado:



Antonio Mateos  
Abogado.



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

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

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

Se reordenan además los volúmenes autorizados por el plan general para la parcela objeto de este Plan Especial.

La actuación viene definida como de Dotación en la vigente ley del suelo puesto que el coste de las obras complementarias de urbanización son inferiores al 5% del coste de las obras de edificación. Por tanto, no será necesario redactar Proyecto de Urbanización.

## 2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES.

### IDEA DE PROPIEDADES

PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE DE PARCELA
1	97% SR. GOIBURU 3% AYTO. IRUN	1.839,30 m2
2A	COMUNIDAD C/ IPARRAGUIRRE Nº 20, 22	1.815,00 m2
2B	SR. GOIBURU	1.695,00 m2
3	COMUNIDAD C/ IPARRAGUIRRE Nº 24, 26, 28, 30, 32, 34	3.200,00 m2
4,5 y 6	AYTO. IRUN (COLEGIO GAZTELUZAHAR)	12.500,00 m2
ZONA DE PROTECCIÓN	AYTO. IRUN	1.373,00 m2
VIARIO Y ZONAS LIBRES	AYTO. IRUN	3.257,70 m2

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

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

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

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

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

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

Irún, Junio de 2008

El Promotor :



José Mª Goiburu.

Los Arquitectos:

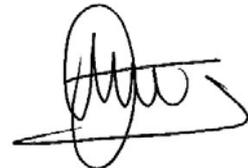


Jaime Ábalos.  
Arquitecto.



José Manuel  
Ábalos.  
Arquitecto.

El Letrado:



Antonio Mateos  
Abogado.

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

1.- DOCUMENTO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

2.1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

2.1.1.- Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Equipo Redactor:	P.E.O.U.	36.000 €
------------------	----------	----------

2.1.2.- Honorarios, Junta y Proyecto de Reparcelación (o, en su caso, Normalización de Fincas)

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

TOTAL	72.000 €
-------	----------

2.2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN

2.2.1.- Coste de la Urbanización

No hay actuaciones en este sentido que revistan importancia.

2.2.2.- Coste de Indemnizaciones y derribos

No hay actuaciones en este sentido que revistan importancia.

2.3.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

2.3.1.- Coste de la edificación

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

m2 edificación residencial libre 750 €

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

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

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

2.4.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

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

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

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

m2 construido edificación vivienda libre 2.500 €

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

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

TOTAL VALOR EN VENTA 17.232.500 €

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

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

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

El valor de Vm representa 17.232.500 €

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

Por tanto el valor residual del suelo representa:

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

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

Irún, Junio de 2008

El Promotor :



José Mª Goiburu.

Los Arquitectos:

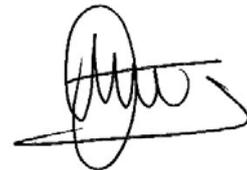


Jaime Ábalos.  
Arquitecto.



José Manuel  
Ábalos.  
Arquitecto.

El Letrado:



Antonio Mateos  
Abogado.