

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**DEL ÁMBITO 5.3.13.-KORROKOITZ DE IRUN**

PROMOTOR:

COPROPIETARIOS DEL ÁMBITO 5.3.13.-KORROKOITZ

ARQUITECTOS:

IRENE IPARRAGUIRRE DAPENA

LAUREN ETXEPARE IGIÑIZ

JOSU LAGUARDIA IGIÑITZ

LETRADO:

EDORTA ALONSO DÍEZ

IRUN

31 DE ENERO DE 2007



**DOCUMENTO A:  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**



## **INDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA.**

### **1.- INTRODUCCION**

- 1.1.- EQUIPO REDACTOR
- 1.2.- PROMOTOR
- 1.3.- OBJETO DEL PROYECTO
- 1.4.- AMBITO DE ORDENACION
- 1.5.- AJUSTE EN LA DELIMITACION DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
- 1.6.- ANTECEDENTES
  - 1.6.1.- Plan General vigente
  - 1.6.2.- Ley de Costas

### **2.- INFORMACION URBANISTICA**

- 2.1.- ANALISIS URBANISTICO 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.- ORDENACION**

- 3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA
- 3.2.- ORDENACION GENERAL
- 3.3.- CARACTERISTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARAMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA. CUADRO COMPARATIVO.
  - 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 resumen de características por parcelas
  - 3.3.5.- Resumen de aprovechamientos propuestos y justificación del cumplimiento de los estándares exigibles.
- 3.4.- CRITERIOS DE URBANIZACION
  - 3.4.1.- Movimiento de tierras
  - 3.4.2.- Tratamiento superficial, viales, acera y arbolado.
- 3.5.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO PROPUESTOS
  - 3.5.1.- Abastecimiento de aguas
  - 3.5.2.- Saneamiento
  - 3.5.3.- Red de suministro eléctrico
  - 3.5.4.- Alumbrado Público
  - 3.5.5.- Red de Telefonía



## 1.- INTRODUCCIÓN.

### 1.1. EQUIPO REDACTOR

En la elaboración del presente documento han intervenido:

- Equipo técnico:

- Irene Iparraguirre Dapena
- Lauren Etxepare Igiñiz
- Josu Laguardia Igiñitz

-Equipo jurídico:

- Edorta Alonso Díez

### 1.2. PROMOTOR

Copropietarios del Ámbito 5.3.13. "Korrokoitz".

### 1.3.- OBJETO DEL PROYECTO.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana desarrolla los objetivos y los criterios definidos desde el Plan General para este ámbito, que son los siguientes: completar el tejido residencial entre la Plaza de Urdanibia y el Canal de Dumboa, potenciar el Canal de Dumboa como elemento definidor de la estructura urbana, y mejorar las conexiones peatonales entre la Plaza de Urdanibia y la zona de Arbes.

### 1.4.- ÁMBITO DE LA ORDENACION.

Los terrenos afectados por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se sitúan en el casco Urbano de Irún en un área definida como Ámbito 5.3.13.- "Korrokoitz".

Está situado entre la Plaza de Urdanibia, el canal de Dunboa y las calles Uranzu y Santa Elena.

El área de la intervención Ámbito Korrokoitz comprende una superficie de 16.543 m<sup>2</sup> según las Determinaciones Particulares del Ámbito 5.3.13.-"Korrokoitz" del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Irún.

## 1.5.- AJUSTE EN LA DELIMITACION DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO

Según recoge el Artículo 2.3.2. del Plan General de Ordenación Urbana, en el Capítulo 2.3, sobre el Desarrollo del Planeamiento:

*Los planes especiales que se formulen en desarrollo del Presente Plan General deberán respetar en todo caso el Régimen Urbanístico General asignado, si bien su ámbito podrá ajustarse en la delimitación de los ámbitos de gestión y planeamiento.*

*La tolerancia en la delimitación del planeamiento de desarrollo, siempre deberá entenderse como una adaptación a la delimitación catastral real de las parcelas incluidas en los referidos ámbitos de intervención.*

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se basa en el citado Artículo a la hora de ajustar la superficie del ámbito. Concretamente se ajusta en las parcelas 3, 7 y 8, recogidas en el Plano I.3 "Propiedades", resultando finalmente una superficie de la Unidad de Ejecución de 16.415 m<sup>2</sup>.

## 1.6.- ANTECEDENTES.

### **1.6.1.- Plan General vigente.**

Actualmente, el Municipio de Irún cuenta con un Plan General aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1.998. (B.O.G. 30-10-98)

En este Documento se define claramente el Ámbito Korrokoitz grafiado con el Nº 5.3.13.

### **1.6.2.- Ley de Costas.**

Ley 22/88 del 23 de julio, de Costas, que recoge tanto los criterios contenidos en la recomendación 29/1973 del Consejo de Europa sobre protección de zonas costeras, como en la Carta del Litoral de 1981 de la Comunidad Económica Europea y en otros planes y programas de la misma.

Dicha Ley ha sido desarrollada mediante Reglamento aprobado por Real Decreto 1471/1989 de 1 de Diciembre. Dicho Reglamento ha sido modificado parcialmente por el Real Decreto 1112/1991 del 18 de Septiembre.

En su artículo 3º define como bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal a las riberas del mar y de las rías, que incluye la zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por los márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas. El ámbito Korrokoitz queda afectado por dicho dominio.

En el artículo 6º, además, dice que lo establecido es aplicable a las rías y desembocaduras de los ríos hasta donde sea sensible el efecto de las mareas.

La afección del deslinde llegaría hasta la altura de la Ermita de Ama Xantalen. Esta ampliación obliga a retrasar la línea de fachada de la edificación en el ámbito Korrokoitz hasta 20 metros.

En el Capítulo III, artículo 18 dice que la Administración del Estado practicará los oportunos deslindes ateniéndose a las características de los bienes que la integran conforme a lo dispuesto

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AMBITO 5.3.13. KORROKOITZ. IRUN  
DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

en los artículos 3º, 4º y 5º de la Ley de Costas. Este deslinde (Art. 19) determinará siempre el límite interior del dominio público mediante una línea poligonal que una los distintos puntos utilizados como referencia, rectificando, en su caso, las curvas naturales del terreno.

En el TITULO II, sobre Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público Marítimo-terrestre, artículo 40., dice que los terrenos colindantes con el dominio público marítimo terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el presente Título, prevaleciendo sobre la Interposición de cualquier acción. Las servidumbres serán imprescriptibles en todo caso.

## **2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

### 2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

#### **2.1.1.- Situación.**

El área objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana está situado entre la Plaza de Urdanibia, el canal de Dunboa y las calles Uranzu y Santa Elena.

#### **2.1.2.- Topografía.**

Se observan dos criterios topográficos: el correspondiente a los límites del Ámbito y al del interior del ámbito.

El límite del canal presenta un desnivel de 1 metro, descendiendo según la corriente, es decir de Sur a Norte.

La C/ Uranzu presenta un desnivel de 50 centímetros entre su confluencia con la Plaza Urdanibia y el Canal de Dumboa, ascendente hacia este último.

El frente que cierra la Plaza de Urdanibia no presenta desnivel alguno (cota +3,00) y la trasera de la Calle Santa Elena asciende hacia el canal con un desnivel de 1,20 metros aproximadamente.

El terreno interior del ámbito se encuentra ligeramente deprimido respecto a sus límites, de manera que la zona Oeste, cercana a la Plaza Urdanibia, se encuentra a una cota aproximada de +2,50 que se extiende hacia casi todo el terreno. Sin embargo en la zona Este se detecta un talud que conforma el lezón del canal y que se eleva unos 80 cm., originando un salto entre el terreno y el límite del mismo.

#### **2.1.3.- Edificaciones actuales. Estructura de la propiedad.**

En la actualidad existen dentro del Ambito Korrokoitz una serie de edificaciones con diversos usos.

En la C/ Uranzu se encuentran dos edificaciones de vivienda, de perfil PB+3. Se trata de los nº 10 y 16.

La C/ Korrokoitz está conformada por una sucesión de edificios de viviendas situados en el lado este. Los números 5, 7 y 9 conforman un frente de perfil PB+3, al que le sigue el número 11 aislado, y el nº 13 integrado en la hilera de casas que provienen de la Plaza de Urdanibia.

En el interior del ámbito de cara al Canal de Dunboa se encuentra una edificación de perfil PB+3 de carácter aislado respecto del resto de las edificaciones descritas.

En el callejón trasero a la C/ Santa Elena, contiguos al nº 11 de la C/ Korrokoitz existen 3 pabellones con un uso de garaje y almacén a los cuales se accede desde la C/ Korrokoitz.

En las traseras y los alrededores de todas estas edificaciones se hallan un buen número de chabolas para aperos de huerta

El Plan General de Ordenación de Irún, declara fuera de Ordenación todas las edificaciones existentes en el Ámbito Korrokoitz. Se remite al plano I.1. donde se recoge el levantamiento topográfico y las edificaciones actuales.

#### 2.1.4.- Infraestructuras existentes.

El ámbito Korrokoitz está dotado de infraestructuras urbanas cuyas redes se desarrollan por las calles que lo delimitan, caso de <sup>c/</sup> Santa Elena y C/ Uranzu, y por la calle que transcurre por su interior, la C/ Korrokoitz.

Consisten en una red de Saneamiento, de Abastecimiento de Agua y de Electricidad en el caso de las tres calles mencionadas.

Cabe subrayar la existencia de una tajea que discurre por detrás de la hilera de casas de la C/ Sta. Elena, y aue una vez alcanzada la C/ Korrokoitz, se dirige hacia <sup>c/</sup> Uranzu. Una tajea es una canalización antigua para recoger y encauzar aguas residuales. La tajea, actualmente lleva a cabo una doble función, ya que recoge las aguas fecales de la hilera de casas de <sup>c/</sup> Sta. Elena, y además hace, para la zona de la Plaza Urdanibia, las veces de aliviadero de aguas pluviales en los días de fuertes lluvias o de mareas altas. Se remite al plano "I.4. Esquema de infraestructuras existentes" para conocer el trazado exacto de dicha tajea.

Dado que la nueva ordenación se aproxima a las calles indicadas, las infraestructuras que discurran por las calles perimetrales, serán utilizadas para la generación de los nuevos circuitos y acometidas necesarios para la nueva ordenación.

Todos estos aspectos se reflejarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### 2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA.

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan, vienen definidas por el Plan General de Ordenación para el Ámbito 5.3.13.- "Korrokoitz".

Se extraen del Plan General las Determinaciones Particulares correspondientes al ámbito Korrokoitz:

##### *AMBITO KORROKOITZ (5.3.13)*

##### *1. Objetivos y Criterios de Ordenación.*

- *Objetivos*

*Completar el tejido residencial entre la Plaza de Urdanibia y el Canal de Dumboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la Plaza de Urdanibia.*

*Potenciar el Canal de Dumboa como elemento definidor de la estructura urbana.*

*Mejora de las conexiones peatonales entre la Plaza de Urdanibia y la zona de Arbes.*

- *Criterios de Ordenación.*

*Disposición de un paseo peatonal en la margen izquierda del Canal de Dumboa, con una anchura mínima de 15 metros.*

*Completar la Plaza de Urdanibia mediante el encuentro de la edificación situada en el lado Este de la Plaza con la existente en la C/ Uranzu.*

*Acotamiento de las visuales existentes desde el Casco Antiguo hacia la zona de Arbes, donde se desarrollan edificios en bloque que distorsionan la escala urbana propia del entorno de la Plaza de Urdanibia y C/ Uranzu.*

*Disposición de una comunicación peatonal entre Arbes y la Plaza de Urdanibia basada en la prolongación de la C/ Alzukaitz.*

*Disposición de una fachada urbana al Canal de Dumboa.*

- *Condiciones Particulares de Ordenación*

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

*(1) Área de desarrollo residencial que enlazará con la estructura urbana existente recuperando el tejido de Casco Antiguo.*

*(2) Espacio libre, de 15 metros de sección mínima, que permita la continuidad del paseo peatonal que se desarrolla a lo largo del canal de Dumboa.*

*(3) Conexiones viarias de coexistencia peatonal entre la Plaza de Urdanibia y la C/ Uranzu.*

*(4) Conexión peatonal entre la Plaza de Urdanibia y la C/ Alzukaitz a través del Canal de Dumboa.*

*(5) Plaza pública central como elemento de enlace de los diferentes viales.*

## *2. Régimen Urbanístico General*

- *Calificación Global*

*Zona de uso Residencial (R). Superficie: 16.543 m<sup>2</sup>s.*

*Aprovechamiento edificatorio: 26.100 m<sup>2</sup>c.*

*Nº máximo de viviendas: 250.*

- *Asignación del Aprovechamiento Urbanístico*

*Área de Reparto: ARDE 5.3.13.*

*Aprovechamiento Tipo: 1,879 m<sup>2</sup> utc/m<sup>2</sup>s(RV)*

- *Condiciones de Desarrollo y Ejecución*

*Clasificación del suelo: Urbano.*

*Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior.*

*Programación: Tercer – Cuarto Año.*

## *3. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada*

- *Condiciones Particulares de Uso y Edificación*

*-Tipología de la Edificación:*

*Edificación Residencial con alineación a vial (RV)*

*La nueva edificación mantendrá las características compositivas del entorno de la Plaza Urdanibia.*

*-Condiciones Particulares de Uso:*

*De acuerdo con los criterios de distribución de Viviendas sujetas a Protección Pública definidos en el presente Plan General en aplicación de lo establecido por la ley 17/1.004, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión”, deberá destinarse como mínimo el 20% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

*Se permite como uso autorizado el Terciario Comercial en su modalidad de galería comercial o centro comercial, en plantas bajas e interiores de manzana, con una superficie máxima construida de 4.000 m<sup>2</sup>.*

*Se establece un estandar mínimo de aparcamiento en subsuelo de 1 plaza/vivienda.*

*-Condiciones Particulares de Gestión:*

*Actuación Sistemática.*

*El planeamiento pormenorizado delimitará la “Unidad” o “Unidades de Ejecución” necesarias para el desarrollo y ejecución del presente ámbito de intervención urbanística.*

#### *4. Antecedentes de Planeamiento*

- *Determinaciones del Plan General de 1965.*

*Polígono: 48.12 – 48.13.*

*Calificación: Urbana.*

*Edificabilidad: 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.*

### 3.- ORDENACIÓN.

#### 3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Los criterios y objetivos de la Ordenación propuesta se acomodan a lo establecido en el P.G.O.U. de Irún.

Teniendo en cuenta la definición de objetivos que de esta actuación se hace desde el Nuevo Plan General, pasamos a enumerar éstos, para luego describir la Ordenación como cumplimiento de los objetivos señalados.

1. Reordenación de un programa residencial integrado en el tejido del Casco Urbano y organizado sobre las calles existentes.
2. Consolidación del paseo al borde del canal de Dunboa, dando prolongación al paseo proveniente desde C/ Santiago y Dunboa.
3. Apertura de una plaza rectangular que recoja las nuevas calles y se abra hacia el canal y el Polígono de Arbes.
4. Completar el frente de la Plaza de Urdanibia entre C/ Uranzu y C/ Santa Elena.
5. Apertura de la plaza hacia el paseo que discurrirá junto al Canal de Dumboa.
6. Solucionar la salida de la tajea, canal subterráneo de desagüe, integrándola a la ordenación, sin que deje de funcionar como aliviadero en caso de subidas de aguas, fuertes precipitaciones etc.
7. La construcción de un puente peatonal que una las dos orillas del canal y comunique la nueva plaza con la zona de Arbes.
8. Construcción de plazas de garaje en la planta sótano de las parcelas residenciales, sin invadir subsuelos destinados a viales ni de uso público.

### 3.2.- ORDENACIÓN GENERAL

El desarrollo de los criterios establecidos desde el Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Irún, nos define la necesidad de apoyarnos en los viales existentes para establecer una zona residencial con edificación de densidad media.

La ordenación planteada se basa, por un lado, en la consolidación de las calles existentes hoy en día y en la configuración de una plaza rectangular en el interior del ámbito. El acceso a esta plaza se da por dos calles que tienen como origen la <sup>c/</sup> Korrokoitz y que unen ésta plaza con la <sup>c/</sup> Uranzu y la Plaza de Urdanibia.

La nueva plaza conforma un nuevo espacio de expansión en la zona aunque relegada a la Plaza de Urdanibia en virtud de su tamaño y ubicación. Así mismo, dicha plaza se abre al Canal de Dunboa de manera que el paseo peatonal dé paso a la misma. Además ofrece una vista acotada de la zona de Arbes desde este nuevo entorno.

Se diferencian dos tipos de edificaciones a construir en el ámbito Korrokoitz.

En las edificaciones que dan frente al canal y en el bloque destinado a Vivienda de Protección Oficial que queda en el interior de la manzana, se ha optado por una tipología actual con cubierta plana, diferente orden y magnitud de huecos, materiales etc... y un perfil de PB+3+Ático retranqueado que se verá alterado en el remate de encuentro con la nueva plaza.

En el resto de edificaciones se ha optado por una tipología más acorde con el entorno en el que se sitúa el ámbito donde priman las cubiertas a 2 aguas, aleros.. así como un ritmo y proporción de huecos que hacen referencia a esta zona del casco antiguo de Irún. El perfil variará integrándose en las preexistencias: así aparecerán perfiles de PB+4+BC, PB+3+BC ó PB+3+Ático. En esta tipología, en las parcelas donde así lo establezca el P.E.O.U., se permitirá la vivienda en ático, así como beatas para permitir a dichas viviendas mejores condiciones de habitabilidad.

Además del citado bloque destinado a Viviendas de Protección Oficial, ubicado en interior de manzana, existirá otra edificación menor, contigua, también para Viviendas de Protección Oficial. Ésta forma parte de la <sup>c/</sup> Korrokoitz y por lo tanto se integra en la citada segunda tipología.

La mayor parte de los nuevos espacios públicos que se conformarán tendrán un carácter peatonal, con la salvedad de la <sup>c/</sup> Korrokoitz, que será de coexistencia.

La ordenación se divide en 9 parcelas. Las parcelas 5 y 6 se destinarán a viviendas de protección oficial. Las siete restantes serán a viviendas de promoción libre, de las cuales la 2 y la 3 forman el frente de viviendas hacia el canal.

3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana ordena una superficie de 16.415 m<sup>2</sup>. cuyos usos se distribuyen de la forma siguiente:

**3.3.1.- Tabla de distribución de superficies**

CONCEPTO	SUP. (m <sup>2</sup> .)	%
Parcelas edificables	7.232	44,06
Zonas libres	7.340	44,71
Viario de coexistencia	1.845	11,23
TOTAL SUPERFICIE BRUTA P.E.O.U.	16.415	100,00

**3.3.2.- Tabla de dominio y usos del suelo**

CONCEPTO	SUP. (m <sup>2</sup> .)	Dominio	
		Público	Privado
Parcelas Residenciales	8.960	1.729	7.231
Sistemas de Espacios Libres Peatonales	5.611	5.611	-
Sistema de Viario de coexistencia	1.845	1.845	-
TOTAL	16.415	9.185	7.231

**3.3.3.- Tabla de calificación pormenorizada**

CONCEPTO	SUP. (m <sup>2</sup> )
RV.- Residencial con alineación a Vial (libre)	6.237
RV.- Residencial con alineación a Vial (VPO)	994
RS. - Espacio libre privado uso público en superficie y aprovechamiento bajo rasante	1.729
LL.- Espacios Libres Peatonales	5.611
VL.- Viario Urbano Local	1.845
TOTAL	16.415

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AMBITO 5.3.13. KORROKOITZ. IRUN  
DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

Se resumen a continuación las características de cada una de las parcelas, perfil, superficie y nº de viviendas:

**3.3.4.- Cuadro resumen de características por parcelas**

PARCELAS		SUPERFICIE DE PARCELA (m².)	SUPERFICIE MAX. OCUPADA POR LA EDIFICACION (m².)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS (UD)	APROVECHAMIENTO		TOTAL (m².(t))
NOMBRE	VIV. LIBRE/VP O				VIVIENDA (m².(t))	COMERC. (m².(t))	
PARCELA 1	V. LIBRE	1.014	844	35	3.367	459	3.825
PARCELA 2	V. LIBRE	1.550	1.264	37	4.118	162	4.279
PARCELA 3	V. LIBRE	1.398	1.135	37	3.534	162	3.696
PARCELA 4	V. LIBRE	798	578	23	2.424	134	2.558
PARCELA 5	V.VPO	247	209	10	1.050	0	1.050
PARCELA 6	V.VPO	1.186	751	40	3.306	113	3.419
PARCELA 7	V. LIBRE	1.388	863	34	3.420	66	3.486
PARCELA 8	V. LIBRE	720	441	18	1.703	181	1.884
PARCELA 9	V. LIBRE	659	291	16	1.627	275	1.903
<b>TOTAL</b>				<b>250</b>	<b>24.549</b>	<b>1.551</b>	<b>26.100</b>

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

#### - Aprovechamiento Residencial

- Aprovechamiento edificatorio previsto y propuesto: 26.100 m<sup>2</sup>.
- Número de viviendas previsto y propuesto: 250.
- V.P.O.: 50 viviendas
- Viviendas libres: 200 viviendas
- Máxima superficie construida equipamiento terciario: 4.000 m<sup>2</sup>.
- N<sup>o</sup>. mínimo de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas: 200 x 1.5 = 300 ud.
- N<sup>o</sup>. mínimo de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas de V.P.O.: 50 x 1 = 50 ud.
- Plazas de aparcamiento totales: 350 plazas
- Sistema de espacios libres peatonales (dominio y uso público)

Superficie total	5.611 m <sup>2</sup> .
------------------	------------------------
- Sistema de vialidad (dominio y uso público)

Superficie total	1.845 m <sup>2</sup> .
------------------	------------------------
- Parcelas residenciales (dominio y uso privado)

Superficie total	7.231 m <sup>2</sup> .
------------------	------------------------
- Parcelas residenciales (dominio y uso público)

Superficie total	1.729 m <sup>2</sup> .
------------------	------------------------

Se cumplen los módulos mínimos de reserva para dotaciones exigidos para este tipo de planes en suelo urbano, que están recogidos en el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 junio).

#### 3.4.- CRITERIOS DE URBANIZACIÓN.

La urbanización a construir por la entidad promotora queda determinada por el Ámbito de Urbanización que será ligeramente superior al de la unidad de ejecución, al objeto de incluir dentro de las obras de urbanización las correspondientes a la margen izquierda del canal y la conexión peatonal entre márgenes.

Se tendrá en cuenta las características de la urbanización del entorno. El Proyecto de Urbanización se realizará en estrecho contacto con los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Irún.

Los criterios de ajardinamiento y tratamiento de los espacios peatonales serán igualmente contrastados con los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Irún.

### **3.4.1.- Rasantes**

El sistema de pendientes, caídas y rasantes debe garantizar la escorrentía de todas las superficies urbanizadas y no edificadas. Además deben mantener una cota mínima debido a la posibilidad de crecidas del canal.

El criterio mantenido y que sigue las pautas establecidas por los técnicos municipales, es el de situar a una cota de +4,85 el suelo acabado del paseo peatonal en su borde con el canal a la altura de la plaza. De ésta manera queda razonablemente garantizada la no inundabilidad del paseo y zonas adyacentes.

Condicionada por la rasante anterior, y asignando una pendiente del 2%, las rasantes de la plaza central son de +5,30 en la parte inferior y de +5,90 en la parte superior, zona que resultará ser la más elevada de toda la urbanización, puesto que las dos calles que arrancan desde la plaza interior hacia la plaza de Urdanibia y <sup>o</sup>/Uranzu, irán descendiendo con una pendiente aproximada del 5%. Así mismo, la plaza que queda en el interior de la parcela D, queda por debajo de la plaza central, ya que debe enlazarse con el borde de la Plaza de Urdanibia.

### **3.4.2.- Movimiento de Tierras.**

En los planos que se acompañan, se define geométricamente la ordenación propuesta, y se determinan las cotas de rasante de la urbanización, que se desarrollarán más específicamente en el Proyecto de Urbanización, realizándose éste, en estrecha colaboración con los Servicios Técnicos Municipales.

### **3.4.3.- 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. Estos vienen recogidos en el plano "O.12. Relación con el Ámbito Papinea" donde se observa la geometría de los pavimentos así como de las zonas ajardinadas. Así mismo en el plano de Alineaciones y Rasantes se detallan las rasantes correspondientes a cada superficie pavimentada, terrazas, faldones etc.

- Viales: Tendrán una terminación a base de adoquines.
- Aceras y Paseos: El pavimento será de baldosa hidráulica o similar bajo criterio consensuado con el Ayuntamiento de Irún.
- Arbolado: No se prevén parques o zonas de arbolado masivo, sino hileras de árboles que acompañan al paseo por el canal así como en el patio interior de manzana contiguo a la Plaza Urdanibia.

### 3.5.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO PROPUESTAS

#### **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 dimensionado de la misma.

Se definen tres anillos de tuberías de abastecimiento de agua que corresponden a cada una de las manzanas, toda vez que algunas tuberías existentes en la actualidad pueden ser aprovechadas incorporándose a algún tramo determinado de la futura red.

Desde los ramales principales existentes y que se creen, se conectará cada una de las derivaciones necesarias para cada unidad edificatoria.

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 determinaciones que dicte la Compañía de Aguas de Txingudi.

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 de Proyecto, todo el Saneamiento se realizará separativo.

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.

Cabe destacar la existencia de una tajea, canalización de piedra subterránea. Esta tajea discurre por la <sup>o</sup>/ Korrokoitz y en la actualidad desempeña la labor de aliviadero de la plaza Urdanibia, la cual tiende a inundarse en casos de fuertes lluvias debido a su cota deprimida respecto al Canal. El proyecto prevé su reconstrucción si bien ciertos tramos se verán modificados a fin de integrarla con la nueva ordenación.

### **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 y Telecomunicaciones**

Se prevé la instalación de una red que dé servicio a todas las parcelas edificadas, 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.

Asimismo, 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.

### **3.5.5.- Red de Gas.**

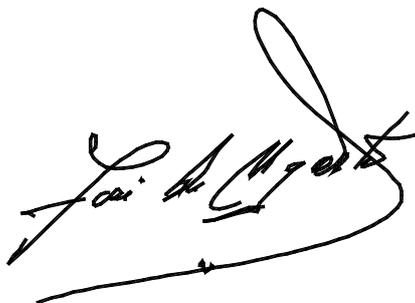
Se prevé el tendido de la red de gas natural que discurrirá por el perímetro de las edificaciones.

Se estudiarán en el proyecto de Urbanización los puntos de conexión con la red existente así como los tramos actuales a conservar e integrar en la futura red.

Irún a Enero de 2007

Copropietarios del Ámbito 5.3.13. "Korrokoitz"

Por la promoción



Arquitectos



Irene Iparraguirre

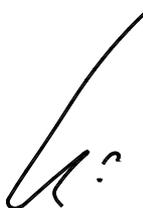


Lauren Etxepare



Josu Laguardia

Letrado



Edorta Alonso

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



## **INDICE DEL DOCUMENTO B: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**

- 1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente
- 2.- Unidad de Ejecución
- 3.- Sistema de Actuación
- 4.- Programa de Actuación Urbanizadora
- 5.- Convenio Urbanístico
- 6.- Junta de Concertación
- 7.- Proyecto de Reparcelación
- 8.- Proyecto de Urbanización
- 9.- Cesiones
- 10.- Realojos
- 11.- Edificios declarados fuera de Ordenación
- 12.- Parcelación
- 13.- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- 14.- Relación de propietarios
- 15.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- 16.- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios.
- 17.- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- 18.- Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor o los promotores.



En el presente documento se establecen las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de las determinaciones de ordenación previstas en el presente documento, ello sin perjuicio de las determinaciones que, a tal efecto, pudieran establecerse en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

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

La presente propuesta de ordenación pormenorizada da cumplimiento a los objetivos, criterios, condiciones y normas urbanísticas que el Plan General de Ordenación Urbana de Irún impone al Ámbito 5.3.13 KORROKOITZ.

En lo que se refiere al aprovechamiento urbanístico, número y densidad de viviendas, ocupación de la edificación y demás determinaciones, parámetros y estándares, la nueva ordenación se mantiene dentro de los límites impuestos.

El presente proyecto cumple con el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre supresión de barreras urbanísticas, del Departamento de Política territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

Se da cumplimiento a la Ley 2/2006 --en cuanto a la Aplicación de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública-- por cuanto este Plan Especial de Ordenación Urbana desarrolla planeamiento general adaptado a la Ley 17/1994 (Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006).

### **2.- Ámbito de Ejecución**

Se establece una única Unidad de Ejecución con una extensión superficial de 16.415 m<sup>2</sup>. a efectos del reparto equitativo de beneficios y cargas. La expresión gráfica de dicha Unidad de Ejecución queda reflejada en el PLANO n ° O.1 denominado "DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN" de este proyecto.

En dicho plano se recoge igualmente el ámbito de urbanización, que será ligeramente superior al de la unidad de ejecución, al objeto de incluir dentro de las obras de urbanización las correspondientes a la margen izquierda del canal y la conexión peatonal entre márgenes. La delimitación definitiva de dicho ámbito de urbanización y la concreción de las obras de urbanización correspondientes al mismo vendrán definida en el proyecto de urbanización o en el convenio que al efecto se suscriba con el Ayuntamiento de Irún.

### **3.- Sistema de Actuación.**

Para el desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución delimitada se actuará en régimen de ejecución privada mediante el SISTEMA DE CONCERTACIÓN.

### **4.- Programa de Actuación Urbanizadora.**

Se formulará y promoverá un programa de actuación urbanizadora que deberá contener la documentación y contenidos descritos en los artículos 153, 154 y 155 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Dicho programa se formulará en cualquier momento tras la aprobación definitiva del presente proyecto de planeamiento de desarrollo, o bien conjunta o simultáneamente

con el mismo; y se tramitará de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 156 de la Ley 2/2006.

De conformidad a lo establecido en el artículo 158 de la Ley 2/2005, la solicitud de tramitación del programa de actuación urbanizadora deberá llevar consigo garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito.

#### **5.- Convenio Urbanístico.**

De conformidad a lo establecido en el artículo 160 (Sistema de concertación) de la Ley 2/2006 deberá firmarse un Convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en junta de concertación.
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

Los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

#### **6. – Junta de Concertación.**

Una vez firmado el Convenio los propietarios dispondrán de un mes para constituirse en junta de concertación, mediante escritura pública, de conformidad al procedimiento previsto en el artículo 161 de la Ley 2/2006.

En los artículos 162 y 163 de la Ley 2/2006 se define el carácter de la Junta de Concertación, su naturaleza jurídica, funciones y fines de la misma.

De conformidad a lo establecido en el artículo 164 de la Ley 2/2006, el proyecto de reparcelación afectará a la totalidad de la unidad de ejecución, por lo que contendrá la reparcelación de la totalidad de las fincas incluidas en la unidad, se hayan incorporado o no sus propietarios a la junta de concertación.

#### **7.- Proyecto de Reparcelación.**

La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística será efectuada en el proyecto de reparcelación, conforme a los criterios y pautas establecidos por la Ley 2/2006 y demás legislación vigente o complementaria. Ello salvo en los casos en que por mediar acuerdo unánime de los afectados, que no contradigan la ley ni la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público, resulte innecesario apelar a otros criterios distintos a la libre autonomía de la voluntad de los contratantes.

## **8.- Proyecto de Urbanización.**

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que abarcará el ámbito de urbanización señalado en este Plan Especial de Ordenación Urbana, que deberá detallar y programar las obras que comprenda con la precisión suficiente.

## **9.- 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 Excmo. Ayuntamiento de Irún:

- a) Todas las superficies destinadas por el plan a dominio y uso público.
- b) La totalidad de las redes de servicios de urbanización ejecutadas dentro del ámbito.
- c) Cesión del 10% del aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- d) Las servidumbres de uso público que se creen a nivel de planta baja o en superficie en relación con pasos peatonales y plaza interior sobre aparcamiento en subsuelo. Al ser inscrito el Proyecto de Reparcelación esos derechos constarán en el Registro de la Propiedad sobre las parcelas privadas, que a estos efectos tendrán la condición de predios sirvientes.

## **10. Realojos.**

De conformidad a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda, apartado 3, a) de la Ley 2/2006, en el programa de actuación urbanizadora se incluirá una relación exhaustiva de los ocupantes legales de inmuebles y de las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y por tanto, deba procederse a su realojo o traslado o extinción de actividad, quienes serán parte en el expediente a todos los efectos.

El citado derecho de realojo se sujetará a las reglas establecidas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006.

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

El plan General de Ordenación de Irún, declara fuera de Ordenación todas las edificaciones existentes en el Ámbito 5.3.13 Korrokoitz. Se remite al plano I.1 donde se recoge el levantamiento topográfico y las edificaciones actuales.

## **12.- Parcelación.**

En el plano O.4.- "Parcelas edificables. Aprovechamientos." se definen las 9 parcelas resultantes edificables.

Dichas parcelas no tiene la condición de parcelas edificables mínimas. Se podrán parcelar otras de inferior superficie siempre que su frente mínimo sea de 11,00 m. y constructivamente sea ello posible.

Una vez materializados los aprovechamientos edificatorios previstos sobre las parcelas resultantes, podrán ser subdivididas en régimen de Propiedad Horizontal.

La configuración de distintas parcelas a las definidas en este proyecto podrá hacerse efectiva mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

**13.- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.**

El desarrollo urbanístico de este ámbito se realiza de conformidad a los criterios y objetivos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún para el ámbito 5.3.13 Korrokoitz.

#### 14.- Relación de propietarios.

- La **Sociedad TXURKO S.A.**, domiciliada en Calle General Bergaretxe 6, Bajo, 20.304 de Irún, con CIF A-78327038.
- La **Sociedad ALDAKONEA SOCIEDAD DE INVERSIONES, S.L.**, domiciliada en Calle Segundo Ispizua nº6, bajo, 20.100 de Erreterria, C.I.F.: B-20763041.
- La **Sociedad OLAIZOLA PROMOCIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.**, domiciliada en Kale Nagusia 6, 1º-º1, 20.280 de Hondarribia.
- **Miguel M. Iparraguirre Irigoyen**, D.N.I. nº 15.228.618-L y domicilio en C/Juan Laborda 2, 2ºA, 20.280 de Hondarribia.
- **Jon Karla, Gorka Koldobika, Xabier eta Ainoa Olazola Zubillaga**, D.N.I.: 15.242.369-Q; 15.245.928-X; 15.245.929-B; 15.253.958-J, Calle Beraketa 17, bajo, 20.304 de Irún.
- La **Sociedad Inmobiliaria Izaga S.A.**, domiciliada en Calle Elatzeta 2, entreplanta dcha., 20.304 de Irún.
- **Josetxo Ugarte Egorleta**, D.N.I. nº 15.170.006-B, y domicilio en C/ Francisco de Gainza 15, 20.300 Irún
- La **Sociedad Arantzagain S.L.**, domiciliada en C/ Señor de Aranzate 1, 20.300 de Irún, con C.I.F. B-20833448.
- **José Antonio Zabala** domiciliado en Calle Almirante Arizmendi 8, 1º izda, 20.300 de Irún.
- La **Sociedad ARTESIAGA 2004 S.L.** domiciliada en Pº Colón 27 Bajo, 20.302 de Irún, con C.I.F. B-20852257
- **Herederos de Julio Peña (Juanjo Peña)** domiciliado en C/ Miguel de Astigar nº5, esc. 1ª, 2ºA, 20.300 Irún.
- **Comunidad de propietarios** de Calle Korrokoitz 9, 20.300 de Irún.
- **Comunidad de propietarios** de Calle Korrokoitz 13, 20.300 de Irún.
- **Comunidad de propietarios** de Calle Korrokoitz 5, 20.300 de Irún.
- **Comunidad de propietarios** de Calle Uranzu 10, 20.300 de Irún.
- **Comunidad de propietarios** de Calle Uranzu 16, 20.300 de Irún.
- **Comunidad de propietarios** de Calle Santa Elena 25, 20.300 de Irún.
- **Comunidad de propietarios** de Calle Santa Elena 27, 20.300 de Irún.

#### **15.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.**

Actuándose en régimen de ejecución privada mediante el SISTEMA DE CONCERTACIÓN, la Junta de Concertación que en su día se constituya y de la que formará parte el Ayuntamiento, contratará la ejecución de las obras de urbanización en los términos que dispongan sus órganos de gobierno y de conformidad a lo dispuesto en la legislación vigente.

Una vez finalizadas las obras de urbanización los promotores de las mismas, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, notificarán al Ayuntamiento de Irún al menos con veinte días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición.

En el acta de recepción se recogerán las observaciones formuladas, en su caso, por el representante municipal.

Si el Ayuntamiento de Irún no hubiera formulado en dicha acta de recepción observaciones en relación con la ejecución material de los trabajos o no hubiera asistido, procederá a recepcionar la urbanización en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de la solicitud de recepción regulada en el apartado primero, excepto en el supuesto de que en dicho plazo, de forma expresa y motivada, manifieste sus reservas para proceder a la recepción por la inadecuación de las obras al proyecto aprobado.

Si el Ayuntamiento de Irún hubiere formulado observaciones en el acta de recepción o hubiera manifestado sus reservas conforme al apartado anterior, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta entre los promotores y el Ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización.

Dichas determinaciones en ningún caso podrán implicar o afectar a elementos de obra o aspectos no previstos en el proyecto de urbanización.

Una vez determinadas las condiciones para que el Ayuntamiento de Irún proceda a la recepción y ejecutados, en su caso, los trabajos complementarios o de remate convenidos, los promotores solicitarán formalmente al Ayuntamiento la recepción de la urbanización, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de dicha solicitud.

La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes.

La conservación de las áreas de dominio privado y servidumbre de uso público corresponderá a sus titulares en cuanto a los elementos estructurales (forjado e impermeabilización). Los costes de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público, así como el mantenimiento de limpieza ordinario y de la pavimentación, corresponderá al Ayuntamiento.

**16.- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios.**

La Ejecución de las Obras de Urbanización será efectuada dentro de los plazos previstos en el Plan de Etapas de este Proyecto y en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Sin perjuicio de otras que le sean exigibles por Ley, la iniciativa privada asume desde ahora las siguientes obligaciones:

- Cumplir todas las determinaciones del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.
- Imponer a cada finca resultante del Proyecto de Reparcelación la oportuna cuota de urbanización o cuenta de liquidación, que será inscrita con el carácter de carga real en el Registro de la Propiedad.
- Las cesiones de terrenos en favor del Ayuntamiento, con el alcance que resultan de la Ley y del presente Proyecto, se producirán en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.
- Los propietarios de solares ingresarán en al Junta de Concertación, salvo que opten porque sus fincas sean expropiadas.
- En cuanto a los futuros propietarios, debe distinguirse entre aquellos que compren fincas no edificadas o todavía en proceso de construcción, a fin de actuar como promotores, y quienes simplemente adquieran sobre plano o ya terminados viviendas u otros elementos de edificación de nueva construcción. Los primeros se incorporarán a la Junta de Concertación, subrogándose en la posición jurídica del transmitente. Los segundos, no se incorporarán a la Junta de Concertación, quedando exonerados del cumplimiento de las cargas de urbanización, que serán cumplimentadas previamente o, en su caso, garantizadas, por los promotores.

**17.- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.**

De conformidad a lo establecido en el Art. 19 de R.D. 1093/97, las fincas resultantes de la reparcelación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización de la Unidad de Ejecución, y, en su día, al saldo definitivo de dichos costes.

La caducidad y cancelación de la afección señalada en el párrafo anterior se sujetará a las reglas establecidas en el Art. 20 del R.D. 1093/97.

Por otro lado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 158 de la Ley 2/2006, la solicitud de tramitación del programa de actuación urbanizadora deberá llevar consigo garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito. Asimismo, los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio regulado en el artículo 160 de la Ley 2/2006 mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización (artículo 160, 6 de la Ley 2/2006).

**18.-Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor o los promotores.**

Los medios económicos con que cuentan los promotores son el valor de los terrenos y las líneas de créditos concedidas por las Entidades Bancarias. El valor de los terrenos, vistas las cargas de urbanización existentes, hacen viable la promoción, mediante la utilización de créditos financieros.

Irún a Enero de 2007

Copropietarios del Ámbito 5.3.13. "Korrokoitz"

Por la promoción



Arquitectos



Irene Iparraguirre

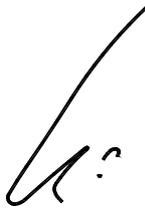


Lauren Etxepare



Josu Laguardia

Letrado



Edorta Alonso



**DOCUMENTO C:**  
**NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS**



## **INDICE DEL DOCUMENTO C: ORDENANZAS REGULADORAS.**

### **TITULO 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

### **TITULO PRIMERO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

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

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

#### **Capítulo 1.2.- Régimen para el desarrollo y ejecución del Plan especial de Reforma Interior**

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

### **TITULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES**

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

- Artículo 12º.- Generalidades
- Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio
- Artículo 14º.- Condiciones de uso de los locales en planta baja
- 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 de acceso a viviendas
- Artículo 23º.- Ascensores
- Artículo 24º.- Criterios de cómputo de 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 garaje

**Capítulo 2.5.- Condiciones Estéticas y de Ornato.**

Artículo 30º.- Obligatoriedad de Anteproyectos

Artículo 31º.- Fachadas

Artículo 32º.- Cubiertas

**TITULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACION**

**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

## TITULO 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 Ordenación Urbana del ámbito Korrokoitz.

#### 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 integro 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.- **Terminología de conceptos.**

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley 2/2006 y disposiciones complementarias y concordantes.

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

#### Artículo 5º.- **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: Estudio de las Directrices de Organización y Gestión
- Documento C: Normas urbanísticas: Ordenanzas Reguladoras
- Documento D: Plan de Etapas
- Documento E: Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.
- Documento F: Planos de Información y Ordenación.

El epígrafe 3.3.- "CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA" del Documento A, el 3.6.- "DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN" del Documento B, las Ordenanzas Reguladoras (Documento C), el Plan de Etapas (Documento D) y los Planos de Información y Ordenación (Documento F) 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.

## TITULO 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.O.U. queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

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

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coinciden con la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Irún.

- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

**RV.-** Residencial con Alineación a Vial.

**RS.-** Residencial Espacio Libre Privado con Uso Público en superficie y Aprovechamiento bajo Rasante.

- SISTEMAS DE COMUNICACIONES

**VL.-** Viario Urbano Local.

- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

**LL.-** Espacio Libre Peatonal.

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

###### a) Parcela residencial

**RV.-** Residencial alineación a Vial.

DOMINIO: Privado.

USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados, y Aparcamiento bajo rasante.

EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas.

**RS.-** Espacio Libre Privado con Uso Público en Superficie y Aprovechamiento bajo Rasante.

DOMINIO: Privado.

USO URBANÍSTICO: Áreas peatonales y de expansión sobre rasante y Aparcamiento de vehículos bajo rasante.

EDIFICACIÓN: Excluida, salvo mobiliario urbano sobre rasante y Aparcamiento bajo rasante.

###### b) Sistemas de comunicaciones

**VL.-** Viario Urbano Local

DOMINIO: Público.

USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad para vehículos.

EDIFICACIÓN: Excluida, salvo instalaciones de servicio y mobiliario urbano

**c) Sistema de Espacios Libres.**

LL.- Espacio Libre peatonal

DOMINIO: Público.

USO URBANISTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones con acceso rodado a parcelas y aparcamientos.

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

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

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

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

Se establece una única Unidad de Ejecución con una extensión superficial de 16.415 m<sup>2</sup>. a efectos del reparto equitativo de beneficios y cargas.

Se establece un Ámbito de Urbanización, ligeramente superior al de la Unidad de Ejecución, al objeto de incluir dentro de las obras de urbanización las correspondientes a la margen izquierda del canal de Dunboa y la conexión peatonal entre márgenes.

La urbanización, que se ejecutará conforme al Proyecto de Urbanización, podrá ser realizada en varias etapas, que quedarán fijadas expresamente en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), de conformidad a lo previsto en el apartado d) del artículo 154 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

**Artículo 11º.- Adquisición de las facultades urbanísticas.**

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

1) Derecho a urbanizar.

Se adquiere con la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Ordenación Urbana y el Programa de Actuación Urbanizadora.

2) Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Se adquiere mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos en el Plan de Etapas del presente documento.

3) Derecho a edificar.

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

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

4) Derecho a la edificación.

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

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

## TITULO SEGUNDO :

### ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

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

##### Artículo 12º.- Generalidades.

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el "Cuadro resumen de características por parcelas", (3.3.4 del Documento A.- 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 13º.- Aprovechamiento edificatorio.

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

El aprovechamiento sobre rasante máximo destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 26.100 m<sup>2</sup>. De los cuales un máximo de 4.000 m<sup>2</sup> se destinan al uso comercial.

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

El aprovechamiento edificatorio máximo bajo rasante es de 8.591,43 m<sup>2</sup>. por planta y se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda y el comercio.

El estándar de aparcamiento fijado por el presente P.E.O.U.. es de 1,5 plazas por vivienda sin contar las plazas de superficie. Sin embargo, las V.P.O. han sido dotadas con 1 plaza por cada vivienda. Los cálculos totales resultan ser:

N' total de viviendas:	250 viviendas
V.P.O.:	50 viviendas
Viviendas libres:	200 viviendas
Plazas de aparcamiento de V.P.O.:	50 x 1,0 = 50 plazas
Plazas de aparcamiento Libres:	200 x 1,5 = 300 plazas
Plazas de aparcamiento totales:	350 plazas
Estándar en Viviendas Libres:	1,5 plazas / vivienda
Estándar en VPO:	1,0 plazas / vivienda

Si bien este proyecto hace un estudio no vinculante de distribución de 2 plantas de garaje, será a partir de los resultados del Estudio Geotécnico correspondiente, cuando se determinará el número de plantas a construir.

**Artículo 14º.- Parcelación.**

Se definen 9 parcelas residenciales cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

Parcela 1.-	Superficie de Parcela	1.014,00 m <sup>2</sup> .
	Sup. Ocupación Residencial máxima	844,00 m <sup>2</sup> .
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	35

(\*)los m<sup>2</sup>. de ocupación residencial excedentes en planta baja, de darse el caso, se asignarían al uso de terraza, es decir espacio libre privado.

Parcela 2.-	Superficie de Parcela	1.550,00 m <sup>2</sup> .
	Sup. Ocupación Residencial máxima	1.264,00 m <sup>2</sup> .
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	37

(\*)los m<sup>2</sup>. de ocupación residencial excedentes en planta baja, de darse el caso, se asignarían al uso de terraza, es decir espacio libre privado.

Parcela 3.-	Superficie de Parcela	1.398,00 m <sup>2</sup> .
	Sup. Ocupación Residencial máxima	1.135,00 m <sup>2</sup> .
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	37

Parcela 4.-	Superficie de Parcela	798,00 m <sup>2</sup> .
	Sup. Ocupación Residencial máxima	578,00 m <sup>2</sup> .
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	23

(\*)los m<sup>2</sup>. de ocupación residencial excedentes en planta baja, de darse el caso, se asignarían al uso de terraza, es decir espacio libre privado.

Parcela 5.-	Superficie de Parcela	247,00 m <sup>2</sup> .
	Sup. Ocupación Residencial máxima	209,00 m <sup>2</sup> .
	Nº Máximo de Viviendas de Protección Oficial	10

Parcela 6.-	Superficie de Parcela	1.186,00 m <sup>2</sup> .
	Sup. Ocupación Residencial máxima	751,00 m <sup>2</sup> .
	Nº Máximo de Viviendas de Protección Oficial	40

Parcela 7.-	Superficie de Parcela	1.388,00 m <sup>2</sup> .
	Sup. Ocupación Residencial máxima	863,00 m <sup>2</sup> .
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	34

(\*)los m<sup>2</sup>. de ocupación residencial excedentes en planta baja, de darse el caso, se asignarían al uso de terraza, es decir espacio libre privado.

Parcela 8.-	Superficie de Parcela	720,00 m <sup>2</sup> .
	Sup. Ocupación Residencial máxima	441,00 m <sup>2</sup> .
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	18

(\*)los m<sup>2</sup>. de ocupación residencial excedentes en planta baja, de darse el caso, se asignarían al uso de terraza, es decir espacio libre privado.

Parcela 9.-	Superficie de Parcela	659,00 m <sup>2</sup> .
	Sup. Ocupación Residencial máxima	291,00 m <sup>2</sup> .
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	16

Podrán formularse Estudios de Detalle con el objeto de:

- a) señalar, rectificar o complementar las alineaciones y rasantes establecidas en la ordenación pormenorizada.
- b) ordenar los volúmenes.
- c) regular aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización.

#### **Artículo 15º.- Alineaciones.**

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

La alineación existente en la <sup>c/</sup>Uranzu. La edificación de las parcelas 1 y 2 se retira 50 cm. respecto a la alineación de los bloques existentes en dicha calle permitiendo una acera mayor que la existente hasta ahora.

El nuevo bloque de la parcela 9 hacia la Plaza Urdanibia se alineará con los bloques existentes a ambos lados.

La línea a 20 m. de distancia del canal para los dos bloques que conforman el paseo.

Las líneas perimetrales de la nueva plaza, cuyas dimensiones vienen recogidas en la documentación gráfica.

La alineación establecida en la documentación gráfica para la prolongación de la <sup>c/</sup> Korrokoitz, tanto desde la plaza de Urdanibia como desde su confluencia con <sup>c/</sup> Uranzu.

Se remite al correspondiente "Ordenación Geometrizada. Alineaciones y Rasantes" recogido en la Documentación Gráfica como plano O.7a. En el mismo, las coordenadas de cada punto hacen referencia a los puntos geodésicos que a tal efecto dispone el Ayuntamiento de Irún. Se trata concretamente de las señales de acero inoxidable 115, 116 y 117, situadas junto al parvulario sobre la acera del Canal Dunboa, sobre el puente que cruza el Canal Dunboa a la altura de los nº 16 y 18 y sobre el mismo puente hacia el Barrio de Arbes.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AMBITO KORROKOITZ. IRÚN  
ORDENANZAS REGULADORAS**

PUNTOS	COORDENADA X	COORDENADA Y	COORDENADA Z	UBICACION
115	598676.893	4799213.877	3.908	Uztapide Bertsolariaren Kalea
116	598668.647	4799318.708	3.820	Uranzu Kalea
117	598603.752	4799078.245	5.032	Santa Elena Kalea

En cualquier caso, según se comunica desde el departamento de delineación y topografía del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Irún existe cierto error entre el plano topográfico suministrado por el Ayuntamiento y la ubicación de los puntos geodésicos en el mismo. Se remite al Proyecto de Urbanización para situar exactamente los puntos geodésicos en el plano.

**Artículo 16°.- Rasantes.**

Las rasantes de urbanización en los frentes de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente Plan, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

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

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

**Artículo 17°.- Perfiles y Alturas.**

Los perfiles y alturas máximas de la edificación quedan definidas en el plano de los perfiles normativos.

En el presente Plan Especial, se han desarrollado siete perfiles de edificación definidos como:

- PERFIL 1: Planta baja + 3 plantas altas + Atico. Se adopta casi en la totalidad de las parcelas 2 y 3.
- PERFIL 2: Planta baja + 3 plantas altas + Atico. Se adopta en la parcela 6.
- PERFIL 3: Planta baja + 3 plantas altas + Atico. Se adopta casi en la totalidad de las parcelas 4, 1, 7 y 8.
- PERFIL 4: Planta baja + 4 plantas altas. Se adopta parcialmente en las parcelas 2 y 3.
- PERFIL 5: Planta baja + 4 plantas altas + Bajocubierta. Se adopta en la parcela 9.
- PERFIL 6: Planta baja + 4 plantas altas. Se adopta en el elemento de remate de la parcela 8 hacia la calle Uranzu.
- PERFIL 7: Planta baja + 3 plantas altas + Bajocubierta. Se adopta en la parcela 5.

A todos los áticos se les podrá dar uso como viviendas independientes. Sus características como ático serán las definidas por el Plan General de Irún y el cómputo de su superficie se realizará a partir de 1,80 metros de altura libre tal y como lo señala el citado Plan General de Irún. Podrán tener luces verticales, a través de beatas, y en el plano de la cubierta.

En las parcelas 1, 4, 7 y 8 la altura de fachada en planta ático no podrá ser superior a 1,30 m.

Los tipos de perfiles quedan recogidos en la correspondiente documentación gráfica.

**Artículo 18°.- 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 y una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>. 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.

En lo que se refiere a viviendas de VPO las dimensiones de los patios estarán definidas por el diámetro del círculo inscrito exigible de acuerdo a la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

Sala comedor, Estar	$\phi = H$
Dormitorio y Cocina	$\phi = 0,3 H = 3m$
Aseos y Tendedero	$\phi = 0,15 H = 2m$
Escaleras	$\phi = 0,15 H = 2m$

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 19°.- Cuerpos salientes o vuelos.**

Se autorizan vuelos abiertos de 1,50 de fondo máximo en las parcelas 2, 3 y 6. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos).

Se autorizan los cuerpos salientes de 0,60 m. de fondo máximo en las parcelas 1, 4, 5, 7, 8 y 9. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos).

Los vuelos, tanto abiertos como cerrados ocuparán linealmente no más del 60% de la fachada.

Los aleros ó cornisas podrán sobresalir hasta 40 cm. más que los vuelos indicados, salvo en las parcelas 2, 3 y 6, donde no se autorizan los aleros.

#### **Artículo 20°.- Elementos salientes en fachadas.**

Las marquesinas y toldos de los locales de planta baja podrán volar sobre la fachada un máximo de 1,00 m. 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 m. en cualquiera de sus puntos.

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

##### Parcelas 1, 4, 5, 7, 8 y 9.

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 0,25 metros.

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

##### Parcelas 2, 3 y 6.

No se permiten pilastras adosadas a la fachada.

#### **Artículo 21°.- Escaleras y acceso a viviendas.**

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente, tanto la CTE-SI Seguridad en caso de Incendio, como la CTE-SU Seguridad de Utilización del Código Técnico de la Edificación, así como las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad D. 68/2000 de aplicación a todas las actuaciones en materia de Urbanismo y edificación en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

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:

El ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero; garantizándose la ventilación mediante aberturas con una superficie mínima igual al 10% de la superficie del lucero.

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

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

Todos los pasos, accesos y la distribución en los elementos comunes cumplirán con las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad D. 68/2000 del Gobierno Vasco.

#### **Artículo 22°.- Ascensores.**

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación así como las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad, D. 68/2000, Gobierno Vasco.

#### **Artículo 23°.- Criterios de cómputo del aprovechamiento.**

Criterios extraídos del Plan General de Ordenación Urbana de Irún:

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.

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 siguientes

- En las plantas altas (incluidos áticos), la totalidad de los espacios y elementos 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 mayor de 1,20 m.

4.- Aprovechamientos bajo rasante

Cuando se establezca para ellos un límite específico en 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 24º- Condiciones Generales de Dominio.**

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

### **Artículo 25º.- Servidumbres de uso Público.**

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.

El interior de las parcelas 7, 8 y 9, así como la franja que discurre por el interior de la parcela 6, tendrán un carácter de Dominio Privado y servidumbre de Uso Público.

2.- En los espacios definidos como públicos, los costes de mantenimiento, servicio y conservación del alumbrado, así como el mantenimiento de limpieza ordinario corresponderán al municipio.

### **Artículo 26º.- Servidumbres entre parcelas privadas.**

El Proyecto de Reparcelación a elaborar y tramitar en desarrollo y ejecución del presente planeamiento podrá establecer cuantas servidumbres entre las parcelas privadas definidas, resulten necesarias, al objeto de optimizar los accesos y conexiones de las plantas de sótano y el viario que se proyecta en el ámbito, así como establecer las correspondientes servidumbres y condiciones para el correcto mantenimiento y conservación de las plazas interiores privadas que se generan entre las parcelas 1 y 2, y entre las parcelas 3 y 4.

Las citadas servidumbres quedarán perfectamente definidas y establecidas en el Proyecto de Reparcelación a redactar, o, en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de las licencias de primera utilización de las edificaciones que ocupen las parcelas de nueva edificación, haciéndose constar en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas que resulten.

## CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

### Artículo 26°.- 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.

El piso de las plantas bajas con uso de vivienda podrá situarse a menos de 1,20 m. sobre el nivel del terreno exterior al que dan frente, siempre que dicha diferencia de cotas no sea nunca menor que 0,50 m.

#### 2.- Usos Autorizados.

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

Los elementos de las instalaciones de 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.

- Terciario: En la planta baja de la edificación residencial y localizada exclusivamente en las zonas delimitadas gráficamente.

- Garajes: Se autoriza exclusivamente en las plantas sótano y los criterios de asignación vienen recogidos anteriormente.

- 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 comunitaria.

#### 4.- Uso Industrial:

Se admite tan solo industria de 1 categoría.

#### 5.- Usos prohibidos

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

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

### **Artículo 27º. Condiciones generales.**

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

Asimismo cumplirán con las Ordenanzas de Ruidos y vibraciones del Excmo. Ayuntamiento de Irún.

### **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 libre mínima será de 2,20 metros.

3.-Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 5 metros, que podrán reducirse a 3 m. si se dispone de 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% para los garajes cuya rampa de acceso esté situada en parcela de VPO y el 16% para rampas en parcela de promoción libre. Se deberá disponer, en este caso, el sobreecho 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 2%.

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 29º.- Obligatoriedad de Anteproyectos.**

Se establece la obligatoriedad de presentar, de forma previa a la solicitud de licencia de edificación, un Anteproyecto para cada una de las tres manzanas.

- Anteproyecto 1: Parcela 1 y 2.
- Anteproyecto 2: Parcelas 3, 4, 5 y 6.
- Anteproyecto 3: Parcela 7, 8 y 9.

Además, deberá garantizarse el tratamiento coordinado de los frentes al canal de las parcelas 2, 3 y 6, así como los frentes a las 2 plazas de uso público.

No se podrá solicitar licencia de un bloque hasta que se haya aprobado los Anteproyectos del conjunto del ámbito.

**Artículo 30°.- Fachadas.**

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

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 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 31°.- Cubiertas.**

1.- Aleros: se remite al artículo 19 referente a cuerpos salientes o vuelos.

2.- En los bloques que configuran el paseo junto al Canal de Dunboa y en el bloque que corresponde a la parcela 6 se adoptará la solución de cubierta plana.

En el resto de los bloques se adoptará una cubierta a dos aguas con una doble pendiente del 40%. En estos bloques está permitido el uso de vivienda en ático, así como la disposición de beatas.

Los huecos de ventilación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical.

No se permitirá la apertura de terrazas en los áticos de las parcelas 1, 4, 7 y 8.

## **TITULO TERCERO :**

### **NORMAS DE URBANIZACIÓN**

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

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

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

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

##### **Artículo 33°.- 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 34°.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio.**

Todas las conducciones serán subterráneas y dispuestas en suelo de dominio y uso publico 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 por las rampas previstas. Se indica el lugar de acceso en el plano de ocupación del subsuelo.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AMBITO KORROKOITZ. IRÚN  
ORDENANZAS REGULADORAS

Irún a Enero de 2007

Copropietarios del Ámbito 5.3.13. "Korrokoitz"

Por la promoción



Arquitectos



Irene Iparraguirre



Lauren Etxepare



Josu Laguardia

Letrado



Edorta Alonso

## **DOCUMENTO D: PLAN DE ETAPAS**



## **INDICE DEL DOCUMENTO D: PLAN DE ETAPAS.**

### **1. PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DE LOS DOCUMENTOS Y PROYECTOS CORRESPONDIENTES A GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DEL ÁMBITO.**

- 1.1.- Programa de actuación urbanizadora.
- 1.2.- Propuesta de convenio regulada en el artículo 160 de la Ley 2/2006.
- 1.3.- Constitución de la Junta de Concertación.
- 1.4.- Proyecto de Reparcelación.
- 1.5.- Proyecto de Urbanización.

### **2. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN. CESIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA.**

- 2.1.- Ejecución de las obras de urbanización.
- 2.2.- Ejecución de la edificación.
- 2.3.- Cesión de la obra de urbanización.

### **3. DISPOSICIÓN ADICIONAL.**



## **1. PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DE LOS DOCUMENTOS Y PROYECTOS CORRESPONDIENTES A GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DEL ÁMBITO.**

### **1.1. Programa de actuación urbanizadora.**

Deberá formularse y promoverse un programa de actuación urbanizadora en el plazo máximo de 3 meses contados a partir de la fecha de publicación en el BOG de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

### **1.2. Propuesta de convenio regulada en el artículo 160 de la Ley 2/2006.**

Los propietarios necesarios para constituirse en junta de concertación deberán presentar en el Ayuntamiento la propuesta de convenio regulada en el artículo 160,2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en el plazo máximo de 4 meses contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

### **1.3. Constitución de la Junta de Concertación.**

Los propietarios dispondrán de un mes, --contado a partir de la fecha de la firma del convenio regulado en el artículo 160,2 de la Ley 2/2006--, para constituirse en junta de concertación mediante escritura pública.

### **1.4. Proyecto de Reparcelación.**

La constitución de la junta será publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y notificada de forma fehaciente de forma individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, concediéndoles un mes de plazo para adherirse a ella, transcurrido el cual se entenderá que renuncian a su participación.

El Proyecto de Reparcelación se someterá a la aprobación inicial de la Junta de Concertación en el plazo máximo de cuatro meses desde su constitución en escritura pública. Dicho documento de reparcelación se aprobará inicialmente por la Junta por la mayoría absoluta de las cuotas de propiedad incorporada y se expondrá al público mediante anuncio en el BOG y se notificará a todos los propietarios. Concluido el trámite de información pública, el proyecto de Reparcelación se elevará en el plazo de un mes al Ayuntamiento de Irún para su aprobación definitiva, previa resolución de las alegaciones que en el periodo de información pública y audiencia puedan producirse.

### **1.5. Proyecto de Urbanización.**

El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su aprobación inicial en el plazo máximo de 4 meses contados a partir de la fecha de la firma del convenio regulado en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

## **2. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN. CESIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA.**

### **2.1. Ejecución de las obras de urbanización.**

El plazo máximo para la ejecución del Proyecto de Urbanización será de 6 años contados desde la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación.

Dicho proyecto podrá ser ejecutado en varias etapas, que quedarán fijadas expresamente en el programa de actuación urbanizadora, de conformidad a lo previsto en el apartado d) del artículo 154 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

### **2.2. Ejecución de la edificación.**

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

El plazo máximo para la ejecución de las nuevas edificaciones será de 7 años contados desde la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación.

Las obras de edificación de los solares resultantes podrán acometerse en varias etapas, que quedarán fijadas expresamente, en su caso, en el programa de actuación urbanizadora, de conformidad a lo previsto en el apartado d) del artículo 154 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Si por causas suficientemente razonadas no pudieran cumplirse estos plazos, el Ayuntamiento de Irún podrá conceder la prórroga necesaria mediante la revisión de los correspondientes plazos.

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

### **2.3. Cesión de la obra de urbanización.**

Una vez finalizadas las obras de urbanización los promotores de las mismas, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, notificarán al Ayuntamiento de Irún al menos con veinte días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición.

En el acta de recepción se recogerán las observaciones formuladas, en su caso, por el representante municipal.

Si el Ayuntamiento de Irún no hubiera formulado en dicha acta de recepción observaciones en relación con la ejecución material de los trabajos o no hubiera asistido, procederá a recepcionar la urbanización en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de la solicitud de recepción regulada en el apartado primero, excepto en el supuesto de que en dicho plazo, de forma expresa y motivada, manifieste sus reservas para proceder a la recepción por la inadecuación de las obras al proyecto aprobado.

Si el Ayuntamiento de Irún hubiere formulado observaciones en el acta de recepción o hubiera manifestado sus reservas conforme al apartado anterior, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta entre los promotores y el Ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización.

Dichas determinaciones en ningún caso podrán implicar o afectar a elementos de obra o aspectos no previstos en el proyecto de urbanización.

Una vez determinadas las condiciones para que el Ayuntamiento de Irún proceda a la recepción y ejecutados, en su caso, los trabajos complementarios o de remate convenidos, los promotores solicitarán formalmente al Ayuntamiento la recepción de la urbanización, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de dicha solicitud.

La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes.

### **3. DISPOSICIÓN ADICIONAL.**

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

Irún a Enero de 2007

Copropietarios del Ámbito 5.3.13. "Korrokoitz"

Por la promoción



Arquitectos



Irene Iparraguirre

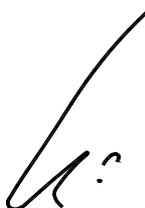


Lauren Etxepare



Josu Laguardia

Letrado



Edorta Alonso

**DOCUMENTO E:**  
**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**



**INDICE DEL DOCUMENTO E: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

- 1.- ESTIMACION DE CARGAS DE URBANIZACION.**
  - 1.1.- GASTOS DE GESTION URBANISTICA
  - 1.2.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
  - 1.3.- COSTE DE INDEMNIZACIONES Y DERRIBOS
- 2.- ESTIMACION DE COSTE DE LA EDIFICACION**
- 3.- RESUMEN DE COSTES**
- 4.- PRECIOS DE VENTA**
- 5.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO**



**1.- ESTIMACION DE CARGAS DE URBANIZACION.**

**1.1.- GASTOS DE GESTION URBANISTICA**

Se engloba en este punto los honorarios de los facultativos tanto en la redacción de los documentos de planeamiento, gestión y urbanización así como los gastos devengados de la tramitación y oficialización de los mismos.

<b>TOTAL GASTOS DE GESTION URBANISTICA</b>	<b>165.000 €</b>
--	------------------

**1.2.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

Superficie de Urbanización = Superficie del Ámbito de urbanización  
- Superficie de dominio y uso privado

Superficie del Ámbito de Urbanización = 17.002 m<sup>2</sup>.  
-7.231 m<sup>2</sup>.

Superficie de Urbanización = **9.771 m<sup>2</sup>**. Se estima en 90,15 €/m<sup>2</sup> el coste de la urbanización. Este precio se ha tomado de operaciones actualmente en ejecución con características similares.

Además, se incluye el costo del encauzamiento del canal, cuya longitud aproximada es de 250 m., a 5.500 €/ml., considerando únicamente la construcción de su margen izquierdo.

9.771 m <sup>2</sup>	90,15 €/m <sup>2</sup> .	880.894 €
250 ml	5.500 €/ml	1.375.000 €
<b>TOTAL COSTE OBRAS URBANIZACIÓN</b>		<b>2.255.894 €</b>

**1.3.- COSTE DE INDEMNIZACIONES Y DERRIBOS**

Si bien no es posible prever la cuantía exacta de esta partida desde el PEOU, se indica una cantidad estimativa en función de la superficie aproximada existente.

Superficie residencial aproximada existente: 4.420 m<sup>2</sup>. Estimando la indemnización en 390 €/m<sup>2</sup>. (por entender que la antigüedad de la edificación establece una depreciación del 50% y sin que esta cifra tenga otro valor que el meramente hipotético para un inicial estudio económico) tenemos:

4.420 m <sup>2</sup> x 390 €/m <sup>2</sup> .	1.723.800 €
Derribos: 4.420 m <sup>2</sup> x 36 €/m <sup>2</sup> .	159.120 €
Extinción de arrendamientos y traslados	900.600 €
<b>TOTAL COSTE INDEMNIZACIÓN Y DERRIBOS</b>	<b>2.783.520 €</b>

## 2.- ESTIMACION DE COSTE DE LA EDIFICACION

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

Precio/ m <sup>2</sup> . construido de edificación residencial libre	827€/m <sup>2</sup> .
Precio/ m <sup>2</sup> . construido de edificación en vivienda de V.P.O	661 €/m <sup>2</sup> .
Precio/ m <sup>2</sup> . construido de local comercial	331 €/m <sup>2</sup> .

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

Vivienda libre	20.193 m <sup>2</sup>	827€/m <sup>2</sup>	16.699.611 €
Vivienda V.P.O	4.356 m <sup>2</sup>	661 €/m <sup>2</sup>	2.879.795 €
Local comercial	1.551 m <sup>2</sup>	331 €/m <sup>2</sup>	513.381 €
<b>TOTAL COSTE DE LA EDIFICACION</b>			<b>20.092.787 €</b>

## 3.- RESUMEN DE COSTES

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

<i>CARGAS DE URBANIZACION</i>	5.204.414 €
Gastos de gestión	165.000 €
Coste de las obras urbanización	2.255.894 €
Coste de indemnizaciones y derribos	2.783.520 €
<i>COSTE DE LA EDIFICACION</i>	20.092.787 €
<b>TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO</b>	<b>25.269.816 €</b>

## 4.- PRECIOS DE VENTA

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

Precio/ m <sup>2</sup> . construido de venta vivienda libre	2.495
Precio/ m <sup>2</sup> . construido de venta vivienda V.P.O	<b>1.263 (*)</b>
Precio/ m <sup>2</sup> . construido de venta local comercial	1.325

(\*) Para de determinar el precio de venta de V.P.O se han seguido las siguientes directrices

Precio máximo de venta año 2006 (€/m <sup>2</sup> útil)	1.350,56 €/m <sup>2</sup> útil
Superficie construida	4.356 m <sup>2</sup>
Superficie útil aproximada (85% de Sup. Construida)	3702,60 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> útil/vivienda (50UD)	74,05 m <sup>2</sup>
Incremento valor de venta 10%(art. 1.b Orden 1 de Agosto 2004)	1.485,62 €/m <sup>2</sup> útil
Total valor en venta VPO	5.500.642 €
Precio máximo de venta (€/m <sup>2</sup> construido)	1.263 €/m <sup>2</sup>

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

Vivienda libre	20.193 m <sup>2</sup>	2.495 €/ m <sup>2</sup>	50.381.535 €
Vivienda de V.P.O	4.356 m <sup>2</sup>	1.263 €/ m <sup>2</sup>	5.500.642 €
Local comercial	1.551 m <sup>2</sup>	1.325 €/ m <sup>2</sup>	2.055.075 €
<b>TOTAL VALOR DE VENTA</b>			<b>57.937.252 €</b>

## 5.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO

El valor residual del suelo de los aprovechamientos de vivienda libre y locales comerciales se obtienen de la fórmula de la Orden Foral 15/2000 de 17 de Marzo.

$$V_r = (V_m/1.38)-(C_c+C_u) \quad , \text{ si bien sustituimos el coeficiente 1.38 por el de 1,44, más acorde con los gastos reales.}$$

Sin embargo para las viviendas VPO, este valor se obtiene calculando el 20% del valor en venta, esto es  $V_{VPO} = 5.500.642 \text{ €} \times 0,2 = 1.100.128 \text{ €}$

El valor de  $V_m$  de los productos libres representa 52.436.610 €

El valor de  $C_c+C_u$  (siendo  $C_u$  toda la urbanización y  $C_c$  el coste de construcción de la vivienda libre y del local comercial) representa 22.417.406 €

Por tanto el valor residual del suelo (suma del valor residual de los aprovechamientos libres, más el de VPO) representa:

$$V_r + V_{VPO} = ((52.436.610 \text{ €}/1,44) - 22.417.406 \text{ €}) + 1.100.128 \text{ €} = 13.996.907 \text{ €} + 1.100.128 \text{ €} =$$

**15.097.035 €**

Imputando 9.015,18 €/ vivienda al valor del suelo de las VPO teniendo en cuenta que son 50 viviendas (50 x 9.015,18 €= 450.759 €) quedan **14.646.276 €** para las 200 viviendas libres (locales y garajes incluidos), lo que representa unos **73.231 €/vivienda** (sin descontar la cesión del 10%), que se considera un precio razonable para el suelo, lo que acredita la viabilidad de la promoción.

Hay que tener en cuenta que estos cálculos se han hecho con una estimación de cargas de urbanización que sin duda incrementará cuando se reflejen en el Proyecto de Actuación Urbanística el total de costes imputables por traslados, extinción de actividades, etc....

Irún a Enero de 2007

Copropietarios del Ámbito 5.3.13. "Korrokoitz"

Por la promoción



Arquitectos



Irene Iparraguirre



Lauren Etxepare



Josu Laguardia

Letrado



Edorta Alonso