

**DOCUMENTO PARA LA APROBA-
CIÓN INICIAL**

**2ª MODIFICACIÓN
DE LA U.E.B-ALARDE DEL PLAN ESPECIAL
DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO
OLAKETA-ALARDE EN IRÚN.**

MARZO DE 2.008

PROMOTOR : COPROPIETARIOS DEL ÁMBITO ALARDE

ARQUITECTOS : ÁBALOS ARQUITECTOS, S.L.P.

LETRADO : JOSÉ Mª ABAD URRUZOLA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1. EXPLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

2. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO A (MEMORIA).

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL
 - 2.1.3.- Edificación y Usos actuales. Estructura de la propiedad

3.- ORDENACIÓN

- 3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA. CUADRO COMPARATIVO.
 - 3.3.4.- Cuadro resumen de características por parcelas
 - 3.3.5.- Resumen de aprovechamientos propuestas y justificación del cumplimiento de los estándares exigibles
- 3.6.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN
 - 3.6.7.- Cumplimiento de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de vivienda.
 - 3.6.8.- Espacios Libres

3. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO B (ORDENANZAS URBANÍSTICAS).

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

- Capítulo 2.1.- Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen
 - Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio
 - Artículo 14º.- Parcelación
 - Artículo 18º.- Perfiles y Alturas
- Capítulo 2.3.- Condiciones de uso
 - Artículo 27º.- Régimen de Uso

4. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO E (PLANOS).

1. EXPLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

Se presenta esta 2ª Modificación en el ámbito Alarde a requerimiento de los promotores del citado ámbito.

El objetivo es el de aumentar el número de viviendas posibles sin modificar el aprovechamiento urbanístico aprobado anteriormente consiguiendo así viviendas más pequeñas mejor adaptadas al mercado actual de la vivienda.

El incremento en el número de viviendas que se propone (20 viviendas tasadas + 5 V.P.O.) pasan a incrementar el número de viviendas tasadas y V.P.O. del municipio de Irún.

El PERI vigente recogía un programa de 83 viviendas libres y la modificación que ahora se plantea debe acomodarse, conforme a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, a lo dispuesto en la Ley 17/1994 de 30 de junio en cuanto al programa de vivienda sometida a algún régimen de protección, esto es, el incremento de viviendas (25) debe vincularse como mínimo en un 20% a vivienda VPO (5).

De esta forma del número de viviendas que se incrementa (25) se vinculan 5 (20%) al régimen de VPO, que podrán destinarse a realojo de los ocupantes legales de viviendas a derribar. De acuerdo con lo recogido en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/2006, si el realojo se efectúa en vivienda libre, computan estas viviendas de realojo (5) a efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida (VPO).

Las otras 20 viviendas que podrían ser vivienda libre se vincularán en su totalidad al régimen de vivienda Tasada, con lo que se cumple ampliamente el estándar de vivienda protegida aplicable (20% del incremento destinado a VPO).

El número de viviendas libres proyectadas (83 viviendas) es el mismo que el anteriormente aprobado.

Para lograrlo, se ha aumentado el número de parcelas edificables, sin modificar la ordenación aprobada ni su calificación pormenorizada.

Se aprovecha esta modificación para regularizar el ámbito de actuación, incluyendo un pequeño retal que quedaba sin ordenar en el documento anterior. Aumenta así ligeramente la superficie del ámbito. Se incluye un nuevo plano de estructura de la propiedad orientativo. El Proyecto de Reparcelación lo desarrollará en su momento.

Los planos se modifican en los aspectos afectados por esta variación en el número de parcelas y en sus superficies y los artículos del documento de Memoria que resultan afectados, que se transcriben a continuación.

2. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO A (MEMORIA).

Se incluyen a continuación aquellos aspectos del Documento A del Plan Especial que son afectados por la presente Modificación de Plan Especial. Se respeta la nomenclatura original de los apartados modificados.

Se limita la Modificación a los siguientes apartados:

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL
 - 2.1.3.- Edificación y Usos actuales. Estructura de la propiedad

3.- ORDENACIÓN

- 3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA. CUADRO COMPARATIVO.
 - 3.3.4.- Cuadro resumen de características por parcelas
 - 3.3.5.- Resumen de aprovechamientos propuestas y justificación del cumplimiento de los estándares exigibles
- 3.6.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN
 - 3.6.7.- Cumplimiento de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de vivienda.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL

2.1.3.-EDIFICACIÓN Y USOS ACTUALES. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A título orientativo, (ya que será el Proyecto de Reparcelación quien desarrolle los datos de Propiedades) señalamos que la práctica totalidad de los terrenos corresponden a los Copropietarios del Ámbito “Alarde” y al Ayuntamiento de Irún.

Se ha redactado un plano orientativo de las propiedades dentro del Ámbito que será desarrollado y definido en detalle por el Proyecto de Reparcelación.

Este plano se resume en el presente cuadro aproximado de propiedades:

AMBITO 6.3.01 "ALARDE" IDEA DE PROPIEDADES SE DEFINIRAN EN DETALLE EN EL PROYECTO DE REPARCELACION.		
PARCELA:	PROPIETARIO:	SUPERFICIE:
5b	Sr. JUAN IRIAZABAL ARBURU	543,50 M2.
6b	OLAKETA ALARDE, S.L.	556,40 M2.
7b	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVENIDA ELIZATXO NUMERO 11	350,90 M2.
8b	Sr. JOSE ANTONIO UGARTE EGORLETA	468,50 M2.
9b	Sr. SALVADOR SANZ ALEJOS	1.333,10 M2.
13b	OLAKETA ALARDE, S.L.	271,00 M2.
	TOTAL PRIVADO:	3.523,40 M2.
1b	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN	103,90 M2.
10b	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.949,00 M2.
11b	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN	100,50 M2.
12b	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN	292,10 M2.
	TOTAL AYUNTAMIENTO:	2.445,50 M2.
Db-1	SUELO PUBLICO	271,20 M2.
Db-2	SUELO PUBLICO	1.416,50 M2.
Db-3	SUELO PUBLICO	643,70 M2.
	TOTAL DOMINIO PUBLICO:	2.331,40 M2.
	AMBITO 6.3.01 "ALARDE":	8.300,30 M2.

NOTA:

ESTE PLANO DE PROPIEDADES DENTRO DEL AMBITO ES ORIENTATIVO.

LAS PROPIEDADES DENTRO DEL AMBITO SERAN DESARROLLADAS Y DEFINIDAS EN DETALLE POR EL PROYECTO DE REPARCELACION.

3.- ORDENACIÓN

3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Dotaciones:

La U.E.B. del P.E.R.I. Olaketa – Alarde, tenía definida una dotación para Equipamiento Social de 609 m², que se han respetado en el presente documento de Modificación.

Asimismo tenía definida una superficie para equipamiento de usos terciarios de 1.584 m².

La superficie total destinada a equipamientos es, por tanto, de 2.193 m², la misma que en el P.E.R.I. para la U.E.B que se modifica.

Se cumplirá la previsión del estándar de aparcamientos de 2 plazas / vivienda dentro de las parcelas edificables privadas. Se ha grafiado un plano en el que las necesidades de 108 x 2 = 216 plazas, se cumplen sobradamente con 306 plazas calculadas.

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

Cuadro comparativo entre las características de la U.E.B del P.E.R.I. Olaketa – Alarde de 1.996 y la Modificación de la U.E.B objeto de este Documento.

	U.E.B	MODIFICACIÓN DE LA U.E.B
Superficie Residencial	4.311 m ²	3.107 m ²
Zonas libres y viario peatonal	1.619 m ²	3.611 m ²
Viario local	2.325 m ²	1.582,30 m ²
Superficie edificable sobre rasante	11.660 m ²	11.660 m ²
Nº máximo de viviendas	83 ud	83 ud libres +20 ud tasadas + 5 ud V.P.O.
Equipamiento usos terciarios	1.584 m ²	1.584 m ²
Equipamiento social	609 m ²	609 m ²
Superficie máxima de viviendas	9.466 m ²	9.466 m ²

La superficie del ámbito aumenta ligeramente de: 8.255 m².a 8.300,30 m². No existe, por tanto, variación en los aprovechamientos ni en los usos terciarios ni disminución de espacios libres, que se incrementan.

3.3.4.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS

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

3.3.5.-RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES EXIGIBLES

– Aprovechamiento Residencial

- Superficie construida equipamiento social 609 m²
- Superficie construida equipamiento terciario 1.584 m²

- N° mínimo de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas : 2 x 108 =216 ud.
- Superficie máxima construida en viviendas 9.466 m²
- **Sistema de espacios libres (dominio y uso público)**
- Superficie total de espacios libres 3.611 m²
- **Sistema de vialidad (dominio y uso público)**
- Superficie viario local 1.582,30 m²
- **Equipamiento social (dominio y uso público)**
- Superficie de equipamiento social 609 m²
- **Equipamiento terciario(dominio y uso privado)**
- Superficie de Equipamiento terciario 1.584 m²

Se cumplen los equipamientos terciario y social con arreglo a las previsiones del Planeamiento anterior.

Parte del equipamiento terciario (614 m²) se ha situado en la planta 1ª sobre rasante. Todo el resto (terciario y social) se ha situado en la planta baja.

3.6.7.- Cumplimiento de la Ley 17/1994 de 30 de junio

El Ámbito “Alarde” desarrolla una Ordenación para 108 viviendas de las cuales 83 viviendas son libres, 20 son tasadas y 5 son V.P.O.

El PERI vigente recogía un programa de 83 viviendas libres y la modificación que ahora se plantea debe acomodarse a lo dispuesto en la vigente Ley 17/1994 en cuanto al programa de vivienda sometida a algún régimen de protección, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, esto es, el incremento de viviendas (25) debe vincularse como mínimo en un 20% a vivienda VPO (5).

De esta forma el número de viviendas que se incrementa (25) se vinculan 5 (20%) al régimen de VPO, que podrán destinarse a realojo de los ocupantes legales de viviendas a derribar. De acuerdo con lo recogido en la Disposición Adicio-

nal 2ª de la Ley 2/2006, si el realojo se efectúa en vivienda libre, computan estas viviendas de realojo (5) a efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida (VPO).

Las otras 20 viviendas que podrían ser libres se vincularán sin embargo en su totalidad al régimen de vivienda Tasada, con lo que se cumple ampliamente el estándar exigible del 20% vinculada a VPO (mínimo de 5 unidades) y además se hacen 20 viviendas Tasadas.

3.6.8.- Espacios Libres

La vigente Ley del Suelo 2/2006 introduce por primera vez la previsión de los estándares de los espacios libres en función de la edificabilidad urbanística residencial y no de la densidad residencial y consiguiente incremento del número de población.

En el caso presente no se incrementa la edificabilidad urbanística residencial por lo que de acuerdo con la Ley 2/2006 no hay que contemplar espacios libres adicionales.

En cuanto a los criterios de espacios libres de acuerdo con la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 y Reglamento de Planeamiento que presidieron la redacción del vigente Plan General hay que destacar que se ha producido un considerable descenso del “ratio” de habitantes por vivienda, pasándose de un ratio de 3,2 habitantes/vivienda a un ratio del orden de 2,4 habitantes/vivienda. De esta forma a pesar de que se incrementa en 25 el total de número de viviendas como este incremento es a base de reducir el tamaño de vivienda, y además se ha reducido sensiblemente el número de ocupantes por vivienda, el resultado es que no se produce incremento de población respecto a las previsiones del Plan General de 1998, por lo que no se necesita establecer una mayor previsión de espacios libres

3. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO B (ORDENANZAS REGULADORAS).

Se incluyen a continuación aquellos artículos del Documento B del Plan Especial que son afectados por la presente Modificación de Plan Especial. Se respeta la nomenclatura original de los artículos modificados.

Se limita la Modificación a los siguientes artículos:

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

Capítulo 2.1.- Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen

Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio

Artículo 14º.- Parcelación

Artículo 18º.- Perfiles y Alturas

Capítulo 2.3.- Condiciones de uso

Artículo 27º.- Régimen de Uso

TÍTULO SEGUNDO:

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 12º.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características (3.3.4 de la Memoria), en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a cada parcela, tienen el carácter de techo máximo.

Artículo 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 9.466 m², destinados al uso de vivienda y compatibles con

el mismo, y 1.584 m² para usos terciarios. Estos 1.584 m², se han distribuido en planta baja: 970 m² y en planta 1ª: 614 m².

2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 2.825 m² por planta. Se deberá cumplir el estándar de 2 plazas por vivienda en el interior de las parcelas privadas.

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

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

Artículo 14º.- Parcelación

Se definen 8 parcelas residenciales, cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

Parcela 1.- Residencial. Viviendas libres y locales comerciales y sociales

Superficie de parcela.....	653 m ²
Ocupación máxima en subsuelo.....	653 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	2.266 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (terciario).....	614 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (social).....	609 m ²

Parcela 2.- Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela.....	314 m ²
Ocupación máxima en subsuelo.....	314 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	950 m ²

Parcela 3.- Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela.....	314 m ²
Ocupación máxima en subsuelo.....	314 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	950 m ²

Parcela 4.- Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela.....	314 m ²
Ocupación máxima en subsuelo.....	314 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	950 m ²

Parcela 5.- Residencial. Viviendas libres y terciario

Superficie de parcela.....	314 m ²
Ocupación máxima en subsuelo.....	314 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	950 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (terciario).....	95 m ²

Parcela 6.- Residencial. Viviendas libres, V.P.O. y terciario

Superficie de parcela.....	566 m ²
Ocupación máxima en subsuelo.....	566 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	1.250 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (terciario).....	545 m ²

Parcela 7.- Residencial. Viviendas tasadas y terciario

Superficie de parcela.....	350 m ²
Ocupación máxima en subsuelo.....	350 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	1.300 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (terciario).....	330 m ²

Parcela 8.-Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela.....	282 m ²
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	850 m ²

Las parcelas anteriormente definidas no tienen la condición de parcelas edificables mínimas. Se podrán parcelar en otras de inferior superficie siempre que su frente mínimo sea de 14 metros.

Artículo 18º.- Perfiles y Alturas

Se establecen 7 tipos de perfiles para los edificios planteados. (Ver plano de perfiles normativos).

- Perfil 1 : PB + 6 plantas altas. Se adopta en el edificio 1 de forma parcial.
- Perfil 2 : PB + 6 plantas altas + ático y PB + 4 plantas altas. Se adopta en el edificio 1 de forma parcial.
- Perfil 3 : PB + 4 plantas altas. Se adopta en los edificios 2, 3 ,4 y 5.
- Perfil 4 : PB + 4 plantas altas. Se adopta en el edificio 4 de forma parcial. Indica el acceso a garajes.
- Perfil 5 : PB + 4 plantas altas. Se adopta en los edificios 6 y 7 de forma parcial.
- Perfil 6 : PB + 4 plantas altas. Se adopta en el edificio 7 de forma parcial.
- Perfil 7 : PB + 4 plantas altas. Se adopta en el edificio 8.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura media de 3,00 metros de suelo a suelo.

Artículo 27º.- Régimen de Uso

1.- Uso característico: VIVIENDA

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

2.- Usos Autorizados

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

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

- Residencia Comunitaria: En todas las plantas sobre rasante del edificio, ocupando uno o varios módulos de edificación con acceso independiente del de las viviendas u otros que ocupen el edificio.
- Hostelero: En las mismas condiciones que el uso de Residencia Comunitaria
- Terciarios: En la planta baja y primera de la edificación residencial y localizado exclusivamente en las zonas delimitadas gráficamente.
- Uso auxiliar de terciario se autoriza con carácter general en plantas sótano, semisótano y baja.
- Oficinas: Podrán implantarse en plantas altas, admitiéndose consultas, despachos y pequeñas oficinas, siempre que se desarrollen como un uso complementario del principal de la vivienda. Asimismo, dentro de los usos terciarios, podrán implantarse de forma independiente en las zonas delimitadas gráficamente.
- Garajes: Se autoriza exclusivamente en las plantas sótano.

3.- Equipamiento comunitario:

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

4.- Uso industrial:

Se admite tan solo industria de 1ª categoría.

5.- Usos prohibidos

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

Marzo de 2.008



Copropietarios
del Ámbito “Alarde”
Promotor.



José Mª Abad Urruzola
Letrado



Jaime Ábalos
Arquitecto.