

DOCUMENTO "2. ORDENANZAS REGULADORAS Y FICHAS URBANÍSTICAS"

ÍNDICE

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 3.- Marco normativo.

Artículo 4.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.

Artículo 5.- Terminología de conceptos.

TÍTULO II: RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 6.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

Artículo 7.- Sistematización de las "Zonas de Uso pormenorizado".

TÍTULO III: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 8.- Régimen General.

Artículo 9.- Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 10.- Condiciones de gestión y ejecución urbanística.

Artículo 11.- Edificios, construcciones e instalaciones declarados "fuera de ordenación".

Artículo 12.- Condiciones de parcelación.

Artículo 13.- Condiciones de determinación y ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 15.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

Artículo 16.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.

Artículo 17.- Estudios de Detalle.

TÍTULO IV: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

Artículo 18.- Criterios generales.

Artículo 19.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.

Artículo 20.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.

Artículo 21.- Condiciones de uso.

Artículo 22.- Régimen de propiedad.

TÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

Artículo 23.- Superficies de las parcelas.

Artículo 24.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Artículo 25.- Condiciones de Edificación.

Artículo 26.- Condiciones de Uso.

Artículo 27.- Condiciones de Parcelación.

Artículo 28.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Artículo 29.- Régimen de propiedad. Servidumbres de uso público en superficie.

Artículo 30.- Fichas Urbanísticas.

TÍTULO VI: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA.

Artículo 31.- Superficie de la parcela.

Artículo 32.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Artículo 33.- Condiciones de Edificación.

Artículo 34.- Condiciones de Uso.

Artículo 35.- Condiciones de Parcelación.

Artículo 36.- Condiciones de elaboración del proyecto de edificación y ejecución del mismo.

Artículo 37.- Régimen de propiedad.

Artículo 38.- Documento de planeamiento y Ficha Urbanística.

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas resultan de aplicación, una vez su entrada en vigor, en la totalidad del ámbito "RECONDO-AVDA IPARRALDE", objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior.

El referido ámbito está establecido por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado con carácter definitivo el 13 de julio de 1999.

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior, juntamente con el texto integro de las Ordenanzas, conforme lo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Las mismas regirán hasta que sean derogadas y/o sustituidas por otras.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de estas Ordenanzas no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3.- Marco normativo.

Todos los actos de edificación y uso del suelo dentro del territorio que comprende este Plan Especial de Ordenación Urbana, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus normas urbanísticas que son las del vigente plan general de ordenación del Ayuntamiento de Irún, o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 4.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.

El presente Plan Especial de Reforma Interior está constituido por los siguientes documentos.

Documento "1. Memoria".

Documento "2. Ordenanzas Reguladoras y Fichas Urbanísticas".

Documento "3. Plan de Etapas".

Documento "4. Estudio Económico-Financiero".

Documento "5. Planos".

Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los documentos "2. Ordenanzas Reguladoras y Fichas Urbanísticas", "3. Plan de Etapas" y los planos expresamente definidos en el apartado "II. Planos de Ordenación" del documento "5. Planos", los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por lo tanto, la misma se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los anteriormente citados, serán aquellos los que prevalezcan sobre éstos.

Artículo 5.- Terminología de conceptos.

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

TÍTULO II: RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 6.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

El ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Proyecto, concretamente grafiadas en el plano "II.4 Zonificación pormenorizada".

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún, y concretamente en los capítulos "1.1. Usos urbanísticos" y "1.3. Calificación Pormenorizada" del Título Primero de la Normativa General contenida en el referido documento.

Artículo 7.- Sistematización de las "Zonas de Uso pormenorizado".

En desarrollo de las determinaciones referidas en el artículo anterior, en el ámbito territorial del presente Proyecto, se diferencian los siguientes tipos de zonas de uso pormenorizado:

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.

RB.- Parcelas de edificación Residencial alineación a vial (RV).

PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

EC Parcela de Equipamiento comunitario

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

LJ.- Jardines Urbanos

LL.- Espacios Libres Peatonales

El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas de aplicación general contenidas en el "Título Primero. Calificación del Suelo" del "Documento D. Normas Urbanísticas" del Plan General vigente; y, por otro, en las incluidas como complemento y particularización de aquellas, en las Ordenanzas Particulares para las parcelas edificables del presente documento.

TÍTULO III: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 8.- Régimen General.

El desarrollo y ejecución del presente Plan Especial de Reforma Interior se ajustará a todos los efectos -asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.-, además de a lo dispuesto en el mismo, al régimen establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun con carácter general, en el "Título Segundo. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución del Planeamiento" del "Documento D. Normas Urbanísticas".

Artículo 9.- Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.

El ámbito "Recondo Iparralde", a los efectos de la asignación del aprovechamiento urbanístico, constituye el Área de Reparto "ARDE 4.2.04", conforme a lo establecido en el vigente Plan General.

El aprovechamiento tipo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Irun para dicho Área de Reparto es de 1,522 m²utc/m² (RV).

Dada la perfecta identificación y coincidencia del referido Área de Reparto y la única Actuación Integrada que se delimita en el presente Proyecto, corresponderá al conjunto de propietarios de los terrenos computables de la Actuación Integrada la atribución del 90% del aprovechamiento homogeneizado, de carácter lucrativo, ordenado en el ámbito. El restante 10% será de adjudicación, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Irun, ello, sin perjuicio de lo que, en el contexto legal vigente y a esos efectos, establezca el Proyecto de Concertación a elaborar y tramitar.

Artículo 10.- Condiciones de gestión y ejecución urbanística.

Para el desarrollo y ejecución del ámbito territorial del presente Proyecto se define y delimita, en plena coincidencia con la totalidad del mismo, una única "Actuación Integrada".

El sistema de actuación fijado para su desarrollo y ejecución urbanística es el denominado "Sistema de Concertación", expresamente regulado en la vigente legislación urbanística aplicable.

Artículo 11.- Edificios, construcciones e instalaciones declarados "fuera de ordenación".

Se declaran fuera de ordenación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Dichos edificios, construcciones e instalaciones quedan expresamente grafiadas en el plano "1.8. Condiciones de la edificación existente".

Artículo 12.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano "P.1 Calificación pormenorizada".

La única parcela residencial resultante de la zonificación pormenorizada contenida en el presente Proyecto, y expresamente delimitada por el mismo, tendrá la consideración de parcela edificable divisible a efectos urbanísticos, pudiéndose dividir hasta en cuatro parcelas mínimas, siendo el Proyecto de Concertación el que defina dicha división en función de la propuesta constructiva que se desarrolle.

Artículo 13.- Condiciones de determinación, ejecución y financiación de las obras de Urbanización.

Las obras de urbanización previstas en el ámbito del presente Plan Especial serán objeto de un único Proyecto de Urbanización, que abarcará la totalidad del ámbito de actuación del mismo.

El referido Proyecto de Urbanización deberá atender las normas y criterios que, para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras y servicios, se establecen en el presente Proyecto, así como a las pautas e indicaciones que dicten los Servicios Técnicos Municipales.

A ese respecto, además de los documentos, contenido y especificaciones exigidos por la legislación urbanística aplicable, el Proyecto de Urbanización general contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de las redes de servicios correspondientes. Asimismo, formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significativos de la ordenación.

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización "general" del ámbito de la Actuación Integrada "Recondo Iparralde" se ajustarán a lo establecido en el Documento "4. Estudio Económico-financiero" del presente Plan Especial.

Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el vigente Plan General, en su documento de "Normas Urbanísticas Generales".

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de uso "residencial" se ajustará a los plazos establecidos en el Documento "3. Plan de etapas" de este Plan Especial.

Artículo 15.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones previstas estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el Documento "3. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

Artículo 16.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.

Será objeto de cesión al Ayuntamiento de Irun la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

El régimen y la naturaleza de dichos terrenos y bienes serán, en cada uno de los casos, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación aplicable, resulten del destino y uso al que se adscriben, bien en este Proyecto, bien en el futuro.

Artículo 17.- Estudios de Detalle.

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de modificar la configuración física de las edificaciones dentro de cada una de las parcelas.

Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes y la ordenación superficial de los espacios públicos y de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo con lo establecido en el presente Plan Especial.

Al modificar y/o reajustar las alineaciones previstas o la configuración física de las edificaciones y la urbanización, los Estudios de Detalle podrán introducir modificaciones puntuales o complementar la zonificación o calificación pormenorizada establecida en el presente Proyecto, con las limitaciones establecidas en el artículo 2.3.2 "Planeamiento en Suelo Urbano", apartado 2 "Estudios de Detalle", de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

TÍTULO IV: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

Artículo 18.- Criterios generales.

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas ordenadas para las nuevas edificaciones en el ámbito del Plan Especial, así como la construcción consolidada sobre la que se proyecta su ampliación, se ajustarán en cuanto al régimen de edificación y uso aplicables, a las siguientes determinaciones:

- a.- Régimen básico de Edificación y Uso definido para las parcelas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, contenido en el Título Cuarto "Ordenanzas Regulatoras de las Zonas de Uso Pormenorizado" de sus Normas Urbanísticas.
- b.- Normativa Particular del Ámbito "Recondo Iparralde (4.2.04)" contenida en el mismo documento de Plan General.

c.- Determinaciones particulares aplicables a cada una de las parcelas edificables contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso, de los Títulos "V", "VI" y "VII" del presente Documento.

Artículo 19.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.

El presente Plan Especial, en las Ordenanzas Particulares correspondientes, una asignación de aprovechamiento y unas determinadas regulaciones de la forma de las edificaciones.

Artículo 20.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.

Alineaciones: -Las alineaciones de edificación, sobre rasante, se determinan gráficamente en la *Propuesta de Ordenación Acotada: Alineaciones y Rasantes y Área de Movimiento (P3)*.

Perfil de edificación.

-El perfil normativo está grafiado en los planos de Propuesta (plano P7: Perfiles y secciones).

Alturas.

-La altura de la edificación está indicada en los planos de Perfiles y Secciones (P7).

Vuelos y retranqueos.

-Se admiten vuelos tanto abiertos como cerrados.

Cubiertas de las edificaciones:

Como norma general, las cubiertas se resolverán con soluciones planas.

Patios.

Se admiten los patios de ventilación e iluminación con el cumplimiento de los requisitos mínimos legales.

Artículo 21.- Condiciones de uso.

Como norma general, las condiciones de uso serán las establecidas desde el planeamiento general vigente.

En las parcelas de uso residencial, el número máximo de viviendas y demás determinaciones son las establecidas en las Ordenanzas Particulares del presente Documento.

Artículo 22.- Régimen de propiedad.

Las parcelas definidas "RV" será de adjudicación privada a favor de los titulares de los derechos de adjudicación del aprovechamiento ordenado en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Recondo-Iparralde"

TÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

Artículo 23.- Superficies de las parcelas.

La superficie de la parcela residencial ordenada es la siguiente: Superficie de parcela: 2.902,55

Artículo 24.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Residencial colectiva en alineación a vial (RV), para la parcela ordenada de carácter residencial.

Artículo 25.- Condiciones de Edificación.

A.- Aprovechamiento edificatorio (sobre rasante).

El aprovechamiento ordenado sobre rasante para la parcela de calificación residencial tiene el carácter de máximo, y se concreta, en : 8.624 m² techo computables,

Parcela residencial	
Superficie de parcela	2.902,55
Ocupación de parcela	2.902
Planta semisótano	
Planta sótano 1(no computable)	2.902
Planta sótano 2(no computable)	2.902
Planta sótano 3(no computable)	2.902
Planta baja (semisótano)	1.200 m ² (1)
Planta Baja	
Planta primera	
Plantas 1+2+3+4+5+6+7+8+9	7.424 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	8624

(1) Aprovechamiento computable máximo comercial, que podrá pasar a residencial en la parte no consumida

Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Norma Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada, dentro de las condiciones de edificación establecidas.

B.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

.- Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las zonas "Residencial colectiva alineada a vial (RV)" en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de las Fichas Urbanísticas de la presente Ordenanza Particular.

.- Perfil de la edificación: El definido gráficamente para cada parcela en la Ficha Urbanística correspondiente para cada uno de los edificios incluidos en la parcela ordenada.

.- Altura de la edificación: La regulada de forma gráfica para cada uno de los edificios incluidos en la parcela residencial ordenada en su correspondiente Ficha Urbanística.

.- Sótanos: tres plantas de sótano.

Se dispondrá de un único acceso rodado a las plantas de sótano previstas para usos auxiliares, -garaje y anejos-, al de vivienda, así como al espacio ordenado destinado a aprovechamiento terciario.

.- Alineaciones: Las reguladas en las Fichas Urbanísticas de cada parcela y en el plano ".3 Definición geométrica de la ordenación".

.- Vuelos: Los regulados de forma gráfica para cada parcela en su correspondiente Ficha Urbanística.

Artículo 26.- Condiciones de Uso.

A.- Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el presente documento a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular, y en aquellas no reguladas por el , a las generales establecidas para las zonas "Residencial con alineación a vial

(RV)" y "Residencial colectivo en bloque (RB)" en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

B.- Número máximo de viviendas y régimen de promoción.

El número máximo de viviendas es de 92 unidades.

C.- Plazas de aparcamiento.

Se ordenan un total de 8.706 m²(t) bajo rasante, con un uso auxiliar al residencial, - garajes y anejos a las viviendas-, estando prevista la dotación de 245 plazas de aparcamiento o garaje para las viviendas y equipamiento comercial, cumpliendo con los estándares mínimos previstos (2 plazas por vivienda que suponen 182 plazas), y 4 plazas/100 m² para usos comerciales de 3ª categoría, que suponen 48 plazas.

Artículo 27.- Condiciones de Parcelación.

La parcela residencial resultante tiene la condición de parcela divisible por encima del zócalo.

Artículo 28.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las edificaciones previstas en la parcela residencial resultante de la ordenación será objeto de un único anteproyecto conjunto, hasta la cota del aprovechamiento comercial.

Las solicitudes de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, una vez aprobados el PAU y proyecto de gestión de la única Actuación Integrada delimitada.

La concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las correspondientes obligaciones de urbanización, en las fases previstas en el presente documento.

En todo caso, deberá estar completamente terminada la urbanización de los espacios edificados bajo rasante, con servidumbre de uso público en superficie.

Artículo 29.- Régimen de propiedad.

El Proyecto de Concertación definirá y constituirá, tanto literaria como gráficamente las servidumbres necesarias para la ejecución de la ordenación.

Artículo 30.- Fichas Urbanísticas.

FICHA URBANÍSTICA: PARCELA "RV".

1.- Cuadro de características de la ordenación.

Parcela residencial	
Superficie de parcela	2.902,55
Ocupación de parcela	2.902
Planta semisótano	
Planta sótano 1(no computable)	2.902
Planta sótano 2(no computable)	2.902
Planta sótano 3(no computable)	2.902
Planta baja (semisótano)	1.200 m ² (1)
Planta Baja	
Planta primera	
Plantas 1+2+3+4+5+6+7+8+9	7.424 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	8624

(1) Aprovechamiento computable máximo comercial, que podrá pasar a residencial en la parte no consumida

TÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA.

Artículo 31.- Superficie de la parcela.

La superficie de la parcela "E", de equipamiento comunitario es de 1.541,18 m².

Artículo 32.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Parcela de Equipamiento comunitario.

Artículo 33.- Condiciones de Edificación.

A.- Aprovechamiento edificatorio (sobre rasante). Se regulara en función del proyecto que el Ayuntamiento desarrolle, siendo el que se señala meramente indicativo.

En cualquier caso la definición de la edificación en la parcela de equipamiento cultural deberá ser objeto de tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

B.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

Condiciones generales: Las condiciones de edificación para esta parcela no quedan definidas en el presente Proyecto, remitiéndose las mismas a los documentos urbanísticos a elaborar y tramitar, de forma previa a la edificación de la misma.

Artículo 34.- Condiciones de Uso.

La efectiva asignación de la parcela de equipamiento comunitario de carácter público a usos y actividades dotacionales concretas corresponderá al Ayuntamiento de Irun, en atención a sus previsiones, programas y necesidades.

A.- Condiciones generales.

No obstante, las condiciones de uso de la edificación se ajustarán, una vez decidida la actividad dotacional correspondiente, a las determinaciones generales establecidas para las "Parcelas de Equipamiento Comunitario" en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establezcan en el correspondiente documento urbanístico.

Artículo 35.- Condiciones de Parcelación.

La parcela "E" tiene la condición de parcela mínima e indivisible a efectos urbanísticos.

Artículo 36.- Condiciones de elaboración del proyecto de edificación y ejecución del mismo.

El desarrollo edificatorio y ejecución de la parcela residencial, deberá ser objeto de un único anteproyecto conjunto.

En todo caso se deberá prestar especial atención a las obras complementarias de urbanización interna de la parcela delimitada.

La licencia de edificación se deberá conceder, en todo caso, una vez aprobados los correspondientes Proyectos de Urbanización y Equidistribución de los ámbitos urbanísticos afectados.

La concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "3. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

En cuanto al desarrollo de la parcela de equipamiento, el mismo deberá ser objeto de definición a través de Estudio de Detalle.

Artículo 37.- Régimen de propiedad.

La parcela de equipamiento comunitario "E" se adscribe al régimen de dominio y uso público, titularidad del Ayuntamiento de Irun.

Artículo 38.- Documento de planeamiento y Ficha Urbanística.

El desarrollo edificatorio de la parcela "E" requerirá la previa elaboración, tramitación y aprobación de Plan Especial y/o Estudio de Detalle que defina con la debida concreción las alineaciones, rasantes y volúmenes edificables correspondientes a la misma.

El referido documento de planeamiento contendrá un Ficha Urbanística que recoja gráficamente las determinaciones aplicables a la misma. A continuación se indican parámetros de edificación de carácter indicativo.

Parcela equipamiento	
Superficie de parcela	1.541,18
Ocupación de parcela	1.541,18
Planta semisótano	1.541,18
Planta Baja	1.124
Planta primera	650
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	3.543,98

En Irun, Marzo de 2008

Fdo.: Clafi S.A.
Por la propiedad

Fdo.: Familia Polo
Por la propiedad

Fdo.: Joseba Imanol Elosua
Por la propiedad

Fdo.: Enrique Trias
Por la propiedad

Fdo.: Nestor Basterrechea y Otros
Por la propiedad

Fdo.: Alberto Pombo
Arquitecto

Fdo.: Jose.E. Uribe Azaola
Arquitecto Colaborador

Fdo.: Monica Zarate Aguirre
Abogada

DOCUMENTO "3. PLAN DE ETAPAS"

DOCUMENTO

"3. PLAN DE ETAPAS"

ÍNDICE

- 1.- Condiciones generales de gestión y ejecución.
- 2.- Programa para la ejecución de la urbanización y la edificación.
- 3.- Condiciones reguladoras de la puesta en uso de las edificaciones e instalaciones.

1.- CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Independientemente de que será el Programa de Actuación Urbanizadora el documento urbanístico competente para la definición de la unidad o unidades de ejecución (Ley 2/2006), desde el presente Plan Especial de Reforma Interior se propone que la totalidad del ámbito "Recondo - Iparralde" constituya una única Actuación Integrada, debiendo redactarse un único Proyecto de Urbanización para la misma.

La "unidad de ejecución" se ejecutara, en principio, en condiciones de "régimen privado", y, por el "sistema de concertación". Sin embargo, el programa de actuación urbanizadora que se deberá formular para su ejecución podrá modificar estas previsiones.

La ejecución material de la ordenación propuesta requiere la previa aprobación de los correspondientes Proyectos de Urbanización y gestión, iniciándose las obras una vez aprobados los mismos.

En el ámbito de la Actuación Integrada podrá simultanearse la ejecución de las obras de urbanización y la de las obras de edificación; siempre ésta última, una vez se haya ejecutado al menos la primera fase de urbanización, definida a continuación.

2.- PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

Independientemente de que sea el Programa de Actuación Urbanizadora el documento urbanístico competente para la programación y definición completa del sistema de actuación de la unidad o unidades de ejecución (Ley 2/2006), el presente Plan de Etapas propone, para el desarrollo del ámbito en su totalidad, un plazo global de ejecución de ocho años, a contar desde la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y gestión, que resulta de la consideración de la consecución de las siguientes acciones y plazos para las actuaciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar:

Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización, se propone que el inicio de la elaboración del mismo se lleve a cabo una vez recaída la aprobación inicial del presente Plan Especial, y en cualquier caso, en el plazo máximo de cuatro meses contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior.

Redacción y tramitación de la totalidad de los documentos propios del Sistema de Concertación - Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación y Proyecto de Concertación-. Han de ser elaborados y presentados ante el Ayuntamiento para la referida tramitación en el plazo máximo de cuatro meses, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, debiendo formalizarse dentro de ese mismo plazo la constitución de la Junta de Compensación. A estos efectos, resulta aconsejable que, una vez aprobado inicialmente el presente Plan Especial, y simultáneamente a su posterior tramitación, puedan iniciarse de forma inmediata los trámites necesarios para la constitución de la Junta de Concertación, cuya intervención resulta fundamental para el impulso y dirección del proceso de ejecución en general

En cuanto a las fases para la ejecución de la urbanización y edificación, se establecen las siguientes definidas gráficamente en el plano P.10 Plan de Etapas.:

Etapa 1: movimiento de tierras y ejecución de sótanos y planta baja.

Etapa 2: Edificación en altura.

Etapa 3: Urbanización perimetral.

Etapa 4: Equipamiento rotacional.

3.- CONDICIONES REGULADORAS DE LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Se exigirá en todos los casos la adecuada terminación de las fases 1, 2 y 3, pudiendo quedar de esta ultima pendientes algunos acabados de jardinería y similares cuya ejecución pudiera ser conveniente rematar con posterioridad.

4.- TIPOS DE EDIFICABILIDAD CONSIDERADOS Y "COEFICIENTES DE PONDERACION" DE LOS MISMOS.

A partir de las condiciones de detalle que se establecen para la implantación de usos en las edificaciones ordenadas en las "zonas de uso pormenorizado" definidas, se identifican los "tipos" de edificabilidades que se relacionan a continuación, a los que se asignan los coeficientes de ponderación que, asimismo, se señalan a los efectos de la asignación reparcelatoria de dichas edificabilidades:

.- Uso vivienda (<i>Uso característico</i>)	"1,0" (699,30.- Euros/m2. (t)
.- Uso terciario/comercial	"0,32" (224,64.- Euros/m2. (t)
.- Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO)	"0,4"

En Irun, Marzo de 2008

Fdo.: Clafi S.A.
Por la propiedad

Fdo.: Familia Polo
Por la propiedad

Fdo.: Joseba Imanol Elosua
Por la propiedad

Fdo.: Enrique Trias
Por la propiedad

Fdo.: Nestor Basterrechea y Otros
Por la propiedad

Fdo.: Alberto Pombo
Arquitecto

Fdo.: Jose.E. Uribe Azaola
Arquitecto Colaborador

Fdo.: Monica Zarate Aguirre
Abogada

DOCUMENTO "4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"

INTRODUCCIÓN.

El Valor Residual del suelo, ha sido fijado teniendo en cuenta el Decreto Foral 57/1989 por el que se aprobaron las normas para la determinación del Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, mediante la fórmula:

$$V_s = \frac{V_M}{1'38} - (C_c + C_u)$$

donde:

V_s = Valor Residual del Suelo

V_M = Valor de Mercado

C_c = Coste de Construcción

C_u = Coste de Urbanización.

La redacción del presente Estudio Económico-Financiero, y por lo tanto la demostración de la rentabilidad de la actuación urbanística, se refiere a la ordenación de la PARCELA RESIDENCIAL contemplada

COSTE DE LA EDIFICACIÓN.

En este apartado referido al coste de construcción, se incluyen las operaciones de derribo de la edificación actual, así como los costes de urbanización interior de la parcela residencial. La superficie en metros cuadrados a construir, desglosada en los diferentes conceptos, es la siguiente:

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

- m ² Edificación Residencial/comercial	750.-€
- m ² comercial	500.-€
- m ² Garaje y Usos Auxiliares en Sótano	400.-€

Teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser el siguiente:

- Edificación Residencial	(7.424 m2 (t) x 750) =	5.568.000.-€
- Edificación comercial	(1.200 m2 (t) x 500) =	600.000.-€
- Garaje y Usos Auxiliares en Sótano		3.482.400.-€
Total Coste de la Edificación		9.650.400.-€

VALOR DE MERCADO.

El valor de venta de la edificación prevista, se ha establecido en correspondencia con la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona:

- m2 Vivienda	2.000€
- m2 Comercial.....	1.000€
- Plaza de Garaje	12.000€

Lo cual, teniendo en cuenta los aprovechamientos y números de viviendas y plazas de aparcamiento previstos, nos resulta el siguiente valor de venta de la edificación:

- Viviendas (7.424m ²)	14.848.000.-€
- comercial (1.200m ²)	1.200.000.-€
- Plazas de garaje (192 plazas)	2.304.000.-€
Total Valor de Venta	18.352.000.-€

VALOR DEL SUELO.

Se estima un Valor del Suelo, según la referida fórmula del Valor Residual:

$$\frac{\text{Valor de Mercado} - \text{Coste de Construcción}}{1'38}$$

$$\frac{18.352.000 - 9.650.400}{1'38}$$

Coste Valor del Suelo = 3.648.150.-€

RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

- Valor del Suelo	3.648.150.-€
- Coste de la Edificación	9.650.400.-€
Total Coste General Estimado	13.298.550.-€

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

$$\begin{array}{r} \text{Valor venta} = 18.352.000.-\text{€} \\ \hline \text{Coste estimado} \quad 13.298.550.-\text{€} \end{array} = 1,38$$

De lo cual se deduce un margen de 38% en relación al Valor de Coste, que se estima montante suficiente para plantear los correspondientes Gastos Generales, Gastos de Financiación y los correspondientes gastos de urbanización

En Irun, Marzo de 2008

Fdo.: Clafi S.A.
Por la propiedad

Fdo.: Familia Polo
Por la propiedad

Fdo.: Joseba Imanol Elosua
Por la propiedad

Fdo.: Enrique Trias
Por la propiedad

Fdo.: Nestor Basterrechea y Otros
Por la propiedad

Fdo.: Alberto Pombo
Arquitecto

Fdo.: Jose.E. Uribe Azaola
Arquitecto Colaborador

Fdo.: Monica Zarate Aguirre
Abogada

DOCUMENTO "5. PLANOS"

ÍNDICE

I.- Planos de Información.

- I.1.- Situación y emplazamiento.
- I.2.- Topográfico Estado actual.
- I.3.- Estado actual. Parcelario
- I.4.- Edificación Estado actual.
- I.5.- Determinaciones Planeamiento Plan General
- I.6.- Determinaciones Planeamiento PERI 1999
- I.7.- Infraestructuras Existentes
- I.8.- Edificación a consolidar, edificación a derribar.

II.- Planos de Ordenación.

- P.1.- Calificación del Suelo.
- P.2.- Superpuesto: propuesta y estado actual y ordenación.
- P.3.- Planta de alienaciones y rasantes, áreas de movimiento.
- P.4.- Regimen de uso y dominio del suelo
- P.5.- Parcelas Edificables.
- P.6.- Integración de la Ordenación en su entorno
- P.7.- Perfiles y secciones del viario y la edificación
- P.8.- Servicios urbanos: agua potable y saneamiento
- P.9.- Servicios urbanos: alumbrado público, telefonía y energía eléctrica
- P.10.- Plan de etapas.