

**PLAN DE SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
EN EL AMBITO DE TXENPERENEA**

Promueve la Sociedad Pública de Vivienda de Irún-Irunvi  
estudio beldarrain s.l.  
arrue&Jauregui abogados asociados, s.c  
ekolur asesoria ambiental s.l.l.  
endara ingenieros asociados, s.l

Junio 2008

## **INDICE GENERAL**

### **DOCUMENTO 0**

MEMORIA DE INFORMACION

#### **Anexo I**

Contestación sugerencias

### **DOCUMENTO A**

MEMORIA DE ORDENACION

#### **Anexo II**

Accesibilidad-Decreto 68/2000

### **DOCUMENTO B**

MEMORIA DE GESTIÓN

### **DOCUMENTO C**

NORMAS URBANISTICAS

### **DOCUMENTO D**

VIABILIDAD ECONÓMICA

#### **Anexo III**

Coeficiente homogeneización

### **DOCUMENTO E**

PLANOS

## **PLAN DE SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL AMBITO DE TXENPERENEA**

Promueve la Sociedad Pública de Vivienda de Irún-Irunvi  
estudio beldarrain s.l.  
arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c  
ekolur asesoría ambiental s.l.l.  
endara ingenieros asociados, s.l

Junio 2008

**Documento 0**  
memoria de Información

## Documento 0

### Memoria de Información

#### 1. Introducción

<b>1.1- Redactor y tramitación</b> .....	1
<b>1.2- Antecedentes</b> .....	1
<b>1.3- Tramitación</b> .....	1
<b>1.4- Nuevo marco normativo. Ley 2/2006</b> .....	2
<b>1.5- Justificación del Plan de Sectorización</b>	
- Objeto.....	2

#### 2. Información urbanística

##### 2.1. Información referida al lugar

<b>2.1.1.</b> Situación, delimitación y características del lugar .....	4
<b>2.1.2.</b> Estructura de la propiedad del suelo.....	4
<b>2.1.3.</b> Usos y edificaciones existentes.....	5
<b>2.1.4.</b> Situación viaria existente.....	5
<b>2.1.5.</b> Infraestructuras existentes.....	6

##### 2.2. Información referida al entorno

<b>2.2.1.</b> Estructura viaria .....	7
<b>2.2.2.</b> Estructura morfotipológica residencial.....	8
<b>2.2.3.</b> Sistemas de espacios libres y equipamientos.....	9

##### 2.3. Información referida a la Normativa

<b>2.3.1.</b> Determinaciones del Plan General vigente.....	10
<b>2.3.2.</b> Determinaciones de la Ley del Suelo 2/2006.....	13
<b>2.3.3.</b> Determinaciones del Reglamento de Planeamiento.....	14
<b>2.3.4.</b> Determinaciones Servidumbres Aeronáuticas.....	15
<b>2.3.5.</b> Determinaciones Servidumbres Autopista A-8.....	16
<b>2.3.6.</b> Determinaciones Decreto 39/2008 de 4 de Marzo.....	17



## **1. Introducción**

### **1.1. Redactor y promotor**

El presente documento lo suscribe el arquitecto Juan Beldarrain Santos, colegiado con el número 244880 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, en representación del estudio beldarrain s.l, colegiado con el número 950381 en el COAVN, con domicilio laboral en la Calle Prim nº 27, 3º Izqda de San Sebastián, como director y coordinador del equipo de trabajo adjudicatario de los trabajos de asistencia técnica necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito de Txenperenea de Irún.

El Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada en el ámbito de Txenperenea, se formula a instancias del encargo de redacción del mismo por la Sociedad Pública de Vivienda de Irún, S.A, y se presenta para su aprobación inicial y posterior tramitación.

### **1.2. Antecedentes**

El municipio de Irún cuenta como instrumento urbanístico de ordenación general con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día veintiséis de septiembre de 2.007, aprobó definitivamente la Modificación de Elementos del Plan General en el ámbito 6.2.06: TXENPERENEA.

El ámbito 6.2.06: Txenperenea del Plan de Sectorización figura tanto en el vigente PGOU, como en la citada Modificación la clasificación de Suelo Urbanizable No Programado (SUNP). La superficie señalada para el ámbito asciende a 157.543 m<sup>2</sup> s.

### **1.3. Tramitación**

Mediante Resolución de la Alcaldía nº 3729 de fecha 19 de diciembre de 2007, se acuerda formular el Plan de Sectorización del ámbito 6.2.06 en Txenperenea, definir el proceso de participación ciudadana, solicitar de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Guipúzcoa la información referida en el artículo 90 de la Ley del Suelo 2/2006, exponer al público el Documento de Avance y el Estudio de Impacto Ambiental, remitir el Avance a los Ayuntamientos colindantes para su conocimiento y solicitar de la Viceconsejería de Medio Ambiente, Informe Preliminar de Impacto Ambiental.

Se realizan consultas a un total de 13 organismos e instituciones, de los que contestan 7:

- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.
- Dirección de Salud Pública del Gobierno Vasco.
- Dirección de Planificación, Evaluación y Control Ambiental del Gobierno Vasco.
- Dirección de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco.

- Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Gobierno Vasco.
- Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.
- Dirección General de Montes y Medio Natural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco (fuera del plazo de emisión del documento de referencia).
- Dirección de Atención de Emergencias del Gobierno Vasco (fuera del plazo de emisión del documento de referencia).

Una vez presentado el Avance en el mes de diciembre de 2007 se realiza un primer periodo de exposición pública del Avance (incluyendo el Estudio de ECIA) durante dos meses. El proceso se publicita mediante anuncios en el B.O. G nº 13 de 18 de enero de 2008, BOPV de fecha 24 de enero de 2008 y Diario Vasco de fecha 23 de enero de 2008.

Asimismo se ha publicado la información pública en la página web del Ayuntamiento y en la revista municipal y el documento ha estado a disposición del público en las dependencias municipales.

Durante este plazo se presentaron sugerencias referentes a los lindes de las parcelas, a la consideración de nuevas tipologías edificatorias que se ajusten a la realidad económica actual, o al aumento de la edificabilidad del ámbito. Asimismo se presentan algunas dudas en cuanto a la consolidación de los caseríos. Todas las sugerencias se contestan detalladamente en el Anexo que se adjunta en el Documento de Plan de Sectorización.

En este documento de Aprobación Inicial del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada se recogen algunos de los aspectos señalados en las sugerencias, que el equipo redactor estima positivos para la ordenación.

A su vez, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 90.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo, se ha comunicado la formulación del Plan a los Ayuntamientos colindantes:

- Ayuntamiento de Hondarribia.
- Ayuntamiento de Lezo
- Ayuntamiento de Oiartzun
- Ayuntamiento de Lesaka
- Ayuntamiento de Bera

Se reciben los siguientes informes:

- **Viceconsejería de Interior (Dirección de Atención de Emergencias)**, remitido a través de la Viceconsejería de Medio Ambiente (Dirección Control Ambiental) (**escrito R/29506**)

*Incluye Informe sobre riesgos del Plan de Sectorización.*

En el ECIA se proponen medidas a tomar ante los riesgos indicados en el informe.

- **Viceconsejería Medio Ambiente (Dirección de participación ambiental)** remitido a través de Dirección Control de Calidad. (**escrito R/ 31708**)

Incluye Informe sobre propuestas para minimizar el impacto ambiental.

En el ECIA se proponen medidas que minimicen el impacto ambiental.

**- Viceconsejería Medio Ambiente (Dirección Biodiversidad y Participación Ambiental (escrito R/ 4914)**

*Se informa que se ha dado cumplimiento al objetivo final de acuerdo con los criterios y objetivos en materia de biodiversidad a que se hacía referencia en el anterior informe.*

**- Departamento de Sanidad ( Gobierno Vasco) Escrito R/ 5244.**

*Se informa que la ejecución del Proyecto no presenta impactos de consideración para la salud pública que supongan aspectos fundamentales que deban ser tenidos en cuenta a la hora de la realización del estudio de impacto ambiental o en el propio proceso de evaluación, al margen de los que se consideren han de ser tenidos en cuenta y que puedan afectar al entorno ambiental del proyecto.*

**- Departamento Desarrollo Medio Rural (Dirección General de Montes y Medio Natural) ( Diputación Foral). Escrito R/ 5247.**

*Se informa que no hay que realizar consideraciones complementarias adicionales a las contenidas dentro del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.*

**- Dirección de Desarrollo Rural y Litoral ( Departamento Agricultura, Pesca y Alimentación- Gobierno Vasco) Escrito R/ 5555, remitido a través de Dirección Control de Calidad**

*Se informa que el proyecto no implica afección significativa a suelos o usos agrarios.*

**- Dirección Patrimonio Cultural. Centro Patrimonio Cultural. (Departamento Cultura Gobierno Vasco) Escrito R/7053.**

*Se informa que en el ámbito de actuación se encuentra el caserío Altzulegarre. Se trata de un elemento con valor cultural de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúne los valores suficientes para ser declarado Monumento y, por lo tanto, se considera un bien de interés municipal/local, debiendo ser protegidos, exclusivamente, a través del Catálogo del documento urbanístico.*

*Con relación a las medidas de protección, se recomienda que las obras que en ellos se realicen respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de reforma según el decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.*

El último acto efectuado hasta la fecha consiste en la solicitud de emisión de Informe Preliminar de Impacto Ambiental al Gobierno Vasco. En fecha 31 de marzo de 2008 se da comienzo al plazo para emisión del citado Informe Preliminar. No obstante, transcurridos los dos meses preceptivos, no se ha recibido la contestación por parte del órgano ambiental, por lo que el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, el Ayuntamiento de Irun decide proseguir con el



procedimiento y presentar el documento de Aprobación Inicial, al que corresponde el presente documento.

En todo caso, se ha recibido el Informe de enero de 2008 de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco, en el que se analizan los efectos del Avance sobre la biodiversidad, informe que será tenido en cuenta en el preceptivo Informe Preliminar de Impacto Ambiental. El informe concluye que *"si bien la solución de ordenación supone la eliminación de algunas zonas arboladas, se asegura en gran medida la preservación de la zonas de frondosas mejor conservadas y en la conectividad entre éstas y con zonas adyacentes al sector Txenperenea (unión parque de Alay Txoko-jardín privado finca Egiluze. Con todo lo anterior, se estima que se da adecuado cumplimiento al objetivo final de acuerdo con los criterios y objetivos en materia de biodiversidad"*.

#### **1.4. Nuevo marco normativo: Ley 2/2006**

El desarrollo del ámbito se realiza a través de un Plan de Sectorización que sustituye a los anteriores Programas de Actuación Urbanística que debían formularse en suelos urbanizables no programados, adscritos ahora a la categoría de suelos urbanizables no sectorizados.

Es por tanto el Plan de Sectorización el que define las determinaciones de ordenación estructural, y en este caso, la ordenación pormenorizada, que deberán ajustarse en su contenido y determinaciones a lo previsto en la referida Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

#### **1.5. Objeto del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada**

El presente documento se formula con el objeto de establecer la ordenación urbanística estructural, que sectorice el suelo y ordene pormenorizadamente el ámbito AIU 6.2.06: Txenperenea, con el fin de posibilitar la implantación de un programa residencial acorde con los objetivos definidos en el documento de Modificación del Plan General del ámbito de Txenperenea, cumpliéndose con las condiciones básicas del Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

La ordenación urbanística es coherente en todas sus determinaciones con los compromisos concretos de Estrategia Municipal. Además la nueva ordenación asegura la suficiencia de infraestructuras y servicios internos y externos así como la coherencia de las conexiones con las infraestructuras y con la red de sistemas generales existentes.

La ordenación pormenorizada del ámbito define los sistemas locales y asegura su conexión con la red de sistemas generales definidas por el Plan General y respeta las dotaciones mínimas establecidas por la Ley 2/2006 y el Reglamento de Planeamiento.

Además, a parte del correspondiente Sistema General de Espacion Libres a ubicar en Txenperenea y necesario para compensar el aumento de la densidad de población, se cumplimenta en este ámbito el sistema General de la Modificación del Plan General en los números pares 8 al 18 de la C/ Santiago, que asciende a 234 m<sup>2</sup>.

El Plan de Sectorización va a definir la reserva para el sistema general de espacios libres en función de las necesidades del conjunto de la población con observancia de los mínimos públicos requeridos, de acuerdo con la edificabilidad establecida de 0,43 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Asimismo, el Plan de Sectorización, califica suelo con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de acuerdo con los estándares y cuantías mínimas establecidas en la Ley 2/2006.

La nueva ordenación se define en correspondencia con los condicionantes urbanísticos del lugar, y teniendo en cuenta lo establecido por la vigente legislación de servidumbres aeronáuticas.

## **INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.1. Información referida al lugar**

Se reflejan a continuación las determinaciones y criterios tenidos en cuenta para la realización de la propuesta contenida en el presente documento.

#### **2.1.1- Situación, delimitación y características del lugar**

El área señalada para el ámbito de estudio del presente Plan de Sectorización figura en la ficha urbanística con una superficie de 157.608 m<sup>2</sup>. En el presente Plan de Sectorización, se adscribe al sector la parte del entorno urbano colindante que resulta necesaria para la adecuada conexión del ámbito, esto es, el viario privado de la parcela Egiluze necesario para la integración del sector. Su superficie es de 3.569 m<sup>2</sup>.

La resolución de la ordenación y la conveniencia y oportunidad de disponer de un viario ya existente, suelo urbano consolidado, se replantea desde la perspectiva de una correcta integración con la parte de la ciudad ya existente.

Los terrenos del ámbito de Txenperenea se sitúan al Sur de la trama urbana de Irún, limitado al Norte por el barrio de Lapitze y al Sur hasta el límite de la autopista Bilbao-Behobia.

#### **2.1.2- Topografía**

Se trata de unos terrenos en ladera orientados hacia el Norte que bajan desde una cota de +74,00 metros hasta el barrio de Lapitze, situado a una cota aproximada de +47,00 metros, de carácter eminentemente residencial de baja densidad, apoyado en las calles inacabadas Lapitze, Elatzeta y Pedro Alardeko; por otra parte, la ladera que parte de una cota +60,00 metros, baja hasta la calle Miguel de Ambulodi, situada a cota +21,00 metros, donde se apoya un barrio de mayor densidad. Hacia el Sur, los terrenos bajan hacia la autopista Bilbao-Behobia, hasta la cota +45,00 metros.

Al Este limita con el convento de las Hermanas de la Cruz y al Oeste con el conjunto de viviendas unifamiliares de la calle Belitz en el barrio de Oinaurre.

Asimismo, de Este a Oeste se van sucediendo 3 vaguadas cuya pendiente va suavizándose conforme se llega al límite Oeste, hacia la calle Belitz.

La sucesión de laderas y vaguadas y la diferencia de cotas entre las dos zonas de la ciudad con las que conectan los terrenos de Txenperenea (+49 y +20), quedan unidas por un camino que discurre por la coronación de la cumbre conectando transversalmente la zona. La abundante vegetación y arbolado de la zona y sus alrededores refleja el sistema de laderas y vaguadas que caracteriza la zona.

### 2.1.3- Estructura de la Propiedad del Suelo.

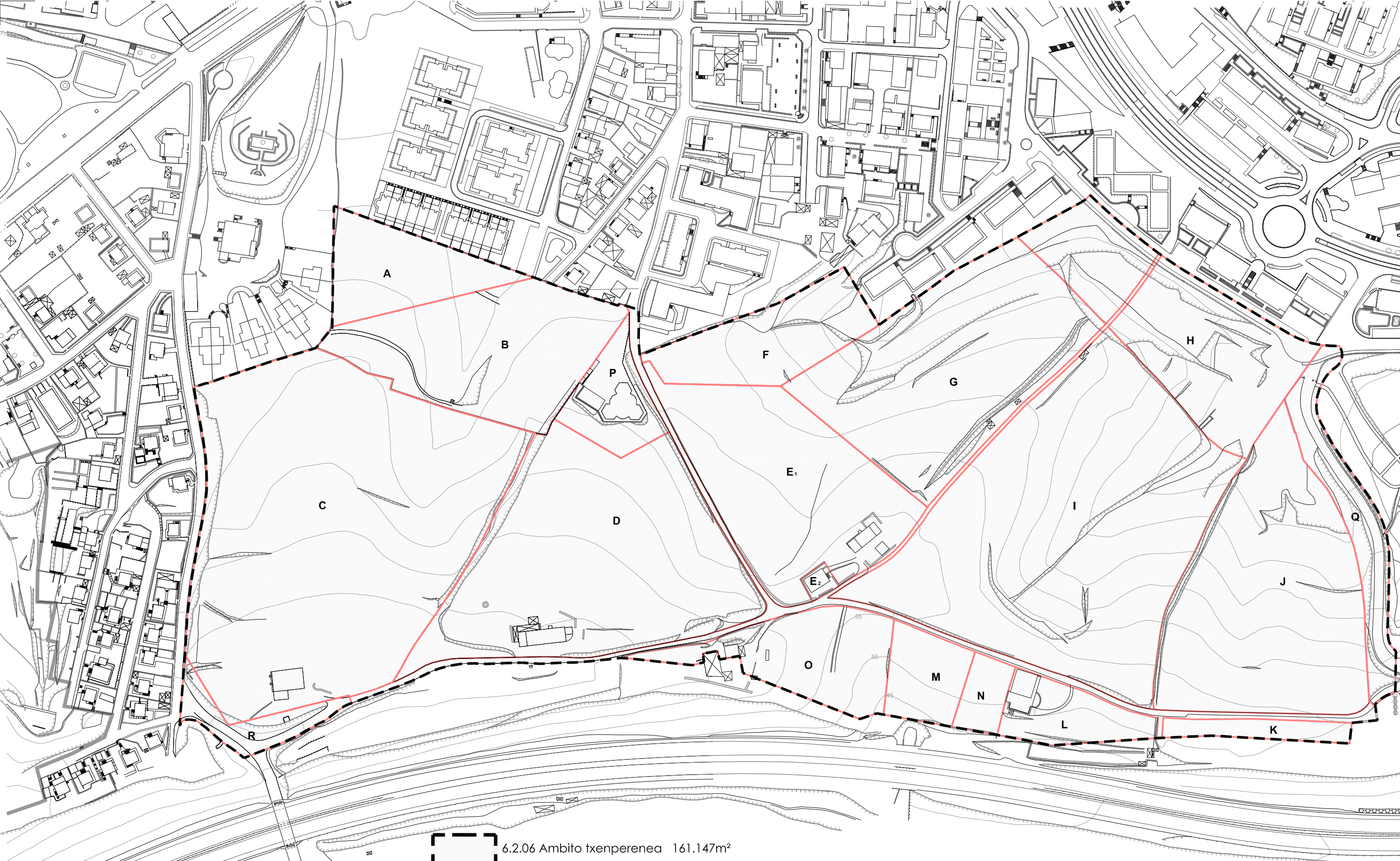
El área incluida en el ámbito de Txenperenea tiene una superficie total de 157.608 m<sup>2</sup>s, ligeramente superior a la que se reflejaba en el expediente de Modificación nº 12 de Plan General relativa al ámbito Txenperenea (157.543 m<sup>2</sup>). La diferencia es debida a una mayor precisión en la medición del sector. A esta área se adscribe el área "Egiluze" como viario estructural de la ordenación, con una superficie de 3.539 m<sup>2</sup>.

<b>Propietario</b>	<b>Superficie</b>
A Antiguo Berri, S.A.	3.987 m <sup>2</sup>
B Jose Luis Fanjul	9.194 m <sup>2</sup>
C Hermanas Arruabarrena Sein (Promociones Alzulegarre)	28.870 m <sup>2</sup>
D Irunvi	17.440 m <sup>2</sup>
E <sub>1</sub> Juan y Tomas Eizaguirre	11.013 m <sup>2</sup>
E <sub>2</sub> Mercedes Zuzaya	271 m <sup>2</sup>
F Urbialdi Iru S.L.	4.643 m <sup>2</sup>
G Irunvi	13.474 m <sup>2</sup>
H 50 % Irunvi y 50 % Ayto. Irún	9.835 m <sup>2</sup>
I Urbialdi Iru, S.L.	24.807 m <sup>2</sup>
J Herederos de Antonio Herrera	14.613 m <sup>2</sup>
K Congregación Hijas de la Cruz	1.171 m <sup>2</sup>
L Francisco Chamorro	2.484 m <sup>2</sup>
M Hermanos Manterola	2.207 m <sup>2</sup>
N Gregorio Manterola	1.079 m <sup>2</sup>
O Gregorio Manterola	4.736 m <sup>2</sup>
P Ayto Irún	2.500 m <sup>2</sup>
R Diputación Foral de Guipúzcoa	1.662 m <sup>2</sup>
Viales de dominio público	3.622 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>157.608 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Area adscrita:</b>	
Q Congregación Hijas de la Cruz	3.539 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>161.147 m<sup>2</sup></b>

### 2.1.4- Usos y edificaciones existentes

El terreno tiene una estructura parcelaria rural. Existen seis edificaciones de carácter residencial situadas a lo largo del camino que discurre en la coronación de la ladera y el antiguo parvulario de Lapice que actualmente es utilizado por la Asociación multicultural "Adiskidetuak" y desarrolla funciones de asesoramiento jurídico y formación laboral a la población inmigrante. Ésta edificación queda declarada fuera de ordenación.

Las edificaciones residenciales se localizan en las parcelas C, D, E1, E2 y L y O. En la C se sitúa el caserío Alzulegarre; en la D el caserío Txenperenea; en la O el caserío Motzenea, en la L el caserío Aier Enea en la E2 el caserío Mendi Alde y en la parcela E1 el caserío Linda Berri, única edificación residencial declarada fuera de ordenación en el presente documento. Cada uno de estos caseríos cuenta con una vivienda.



**6.2.06 Ambito txenperenea 161.147m<sup>2</sup>**

A Antiguo Berri s.a.	3.987 m <sup>2</sup>	J Herederos de Antonio Herrera	14.613 m <sup>2</sup>
B Jose Luis Fanjul	9.194 m <sup>2</sup>	K Congregación Hijas de la Cruz	1.171 m <sup>2</sup>
C Hermanas Arruabarrena Sein(Promociones Alzulegarre)	28.870 m <sup>2</sup>	L Francisco Chamorro	2.484 m <sup>2</sup>
D Inmobiliaria Provincial Guipuzkoa	17.440 m <sup>2</sup>	M Hermanos Manterola	2.207 m <sup>2</sup>
E Juan y Tomas Eizaguirre	11.284 m <sup>2</sup>	N Gregorio Manterola	1.079 m <sup>2</sup>
F Urbialde Iru S.L	4.643 m <sup>2</sup>	O Gregorio Manterola	4.736 m <sup>2</sup>
G Inmobiliaria Provincial Guipuzkoa	13.474 m <sup>2</sup>	P Ayto Irún	2.500 m <sup>2</sup>
H 50 % Irunvi y 50 % Ayto. Irún	9.835 m <sup>2</sup>	Q Congregación Hijas de la Cruz	3.539 m <sup>2</sup>
I Urbaldi Iru S.L	24.807 m <sup>2</sup>	R Diputación Foral de Guipuzcoa	1.662 m <sup>2</sup>
		Viales de dominio público	3.622 m <sup>2</sup>



**txenperenea**

AIU 6.2.06

**irun** **gipuzkoa**

aprobación inicial

plan de sectorización  
y ordenación pormenorizada

promotor:

**irunvi** Sociedad Pública  
de Vivienda de Irun, S.A.U

asesoría ambiental:  
ekolur, asesoria ambiental s.l.l

asesoría instalaciones:  
endara , ingenieros asociados s.l.

asesoría jurídica  
arrúe & jauregui s.c.  
abogados asociados

redactor:  
estudio beldarrain, s.l.  
juan beldarrain santos, arquitecto

**estudio beldarrain**  
estudio de arquitectura  
urbanismo y diseño  
c/ prim 27, 3º izquierda  
20006 san sebastián  
tel/fax: +34.943.455304  
estudio @ beldarrain.es

07-03-TXE

parcelario

1/2000

**p-001**

junio 08

A continuación se muestran los datos de las superficies construidas de los caseríos del ámbito, obtenidos del Catastro Urbano de Guipúzcoa.

	<b>edificabilidad</b>	<b>Nº viviendas</b>
Altzulegarre	577,00	1
Motzenea	385,00	1
Mendi-Alde	407,00	1
Txenperenea	439,00	1
Aier-Enea	240,00	1
<b>subtotal</b>	<b>2.048 m<sup>2</sup>c</b>	<b>5</b>
Linda-Berri*	316	1
<b>TOTAL</b>	<b>2.364 m<sup>2</sup>c</b>	<b>6</b>

\*Declarado Fuera de ordenación en el presente documento.

### 2.1.5- Situación viaria existente

La situación viaria del ámbito analizado es prácticamente inexistente.

Por su orografía el terreno presenta gran dificultad para realizar una conexión este-oeste, excepto por el camino-carretera existente en la cumbre de la ladera que comienza en el final de la calle Belitz, y llega hasta el convento de Hijas de la Cruz, quedando inacabada en ese punto fuera del ámbito.

Las calles que suben desde la ciudad quedan cortadas al llegar a Txenperenea, siendo solamente la calle Freire Jenerala la única que continúa subiendo la colina hasta el camino antes mencionado. Sin embargo estas conexiones no tienen las características ni las dimensiones de las vías urbanas de la ciudad.

### 2.1.6-Infraestructuras existentes

El área presenta en la actualidad una estructura rural y por tanto las infraestructuras existentes se corresponden con el carácter de este suelo, haciendo necesario dotar al territorio de las infraestructuras e instalaciones necesarias para asegurar el funcionamiento urbano del mismo.

Las únicas infraestructuras existentes en la zona son las redes de agua, luz, electricidad y teléfono que sirven a los caseríos situados a lo largo del camino que corona la cumbre, pero, debido a su dimensionado y características no podrían abastecer la nueva ordenación propuesta.

Por la calle Belitz únicamente discurren las redes que abastecen a las viviendas unifamiliares del barrio de Oiñaurre.

Por último, en el límite noreste del área, recientemente se ha ejecutado la Avenida Euskal-Herria, con conexiones a las redes de infraestructuras urbanas y con suficiente capacidad para abastecer al nuevo asentamiento.

- Red de abastecimiento de agua

El abastecimiento general de agua de la ciudad de Irún se realiza por la parte sur del ámbito, bajo el puente que cruza la autovía y que comunica el final de

la calle Belitz con el barrio de Olaberria, a través de dos tuberías de diámetros 400 y 300 mm. respectivamente.

Existe también una acometida recientemente construida bajo la avenida Euskal-Herria de diámetro 300 mm. Además hay una conexión que une la parte baja y norte del ámbito por el caserío Alzulegarre, a través de una tubería de 200 Mm. que empalma con el final de acometida de calle.

Las edificaciones en torno del ámbito reciben el agua a través de la red de abastecimiento que circula bajo las aceras, con un diámetro de 100 mm., red que se corta, al igual que las calle, en la zona sur, cuando se encuentran con la ladera.

#### - Red de pluviales

La red de pluviales va unida a la red de saneamiento de fecales. Debido a la inexistencia de urbanización en el ámbito, el agua pluvial discurre a través del sistema de vaguadas que formaban los arroyos en dirección sur norte (400 metros de altura), y arroyos que desaguan anteriormente a la ría.

Este sistema natural de evacuación de aguas, y por tanto de arroyos, fue bruscamente cortado por el trazado de la autopista, y las pocas aguas del ámbito que circular por la vaguada van a parar a los sumideros de la urbanización de la parte baja y al norte del ámbito.

#### - Red de saneamiento de fecales

La red de saneamiento de fecales va unida a la red de pluviales. Las edificaciones residenciales y rurales existentes no disponen de una red de recogida de sus aguas fecales, utilizando en la actualidad el tradicional sistema de fosas sépticas y abono de tierras.

Las urbanizaciones en torno al ámbito tienen una red de fecales unitaria con la de pluviales, y evacuan las aguas por gravedad, y por debajo de las calles Elatzeta, Lapice, Freire, Jolo, Descarga y Diana mediante unas tuberías de diámetros comprendidos entre 150 y 400 mm. El sistema de saneamiento de estas calles descargan, igualmente por gravedad, en los colectores principales que se encuentran recientemente canalizados en la Avenida Euskal- Herria mediante diámetros comprendidos entre 500 y 1000 mm.

#### - Red de suministro eléctrico

Las urbanizaciones que rodean el ámbito se abastecen de energía eléctrica a través de la red de baja tensión que suministra la ciudad de Irún desde sus centros de transformaciones.

Las edificaciones que existen en el ámbito se abastecen aéreamente tanto de la línea de alta tensión que circula en sentido norte- sur y que cruza la autopista (en el caso de la guardería municipal), de la red de baja tensión de la parte baja del ámbito (en el caso de los caseríos Txenperenea, Motzenea, Mendialde, Lindaberri y Aier-enea), y de una ramificación que pasa por una parcela privada de una de las viviendas que da a la calle Belitz (caso del caserío Alzulegarre).

Existe una línea de alta tensión aérea soportada con torretas metálicas que cruza el ámbito en sentido este- oeste, pero no da suministro ni al ámbito ni a las urbanizaciones que lo rodean.

- Red de alumbrado público

Debido al carácter rural del ámbito no se dispone de alumbrado público.

- Red de gas

En la urbanización situada en el límite norte del ámbito discurre una red de gas soterrada con un diámetro de 63 mm. bajo las calles Berio, Miguel de Ambulodi, Diana, Lope de Priman, Pedro Alardeko, Descarga, Freire, Lapice y Elatzeta.

Bajo la calle Miguel de Ambulodi se ha dispuesto recientemente una red de 10 mm.

## **2.2. Información referida al entorno**

Se analiza el entorno que rodea al ámbito de estudio con el fin de cohesionar e integrar la futura ordenación con lo existente. De esta forma se asegurará una ordenación residencial adecuada a la ciudad ya construida.

Para el análisis se han incorporado las determinaciones de ordenación definidas para los ámbitos contiguos como el de Oinaurre, que conecta con el ámbito estudiado.

### **2.2.1- Estructura viaria**

El análisis de la estructura viaria se ha realizado con el fin de posibilitar una buena conexión y funcionamiento de los sistemas viarios que afectan al ámbito de Txenperenea.

En el reciente Plan de Movilidad se ha elaborado un estudio de tráfico a nivel municipal; las conclusiones derivadas de dicho estudio definirán la estructura viaria en el ámbito de Txenperenea y se recogen en el presente Plan de Sectorización con planeamiento pormenorizado.

-. Avenida de Euskal Herria

La avenida Euskal Herria es el eje principal al cual acometen los futuros viales que conecten con el ámbito de Txenperenea y sirvan de distribución a la futura ordenación.

El punto más cercano de conexión de la avenida Euskal Herria con Txenperenea se encuentra atravesando la calle Miguel de Ambulodi, paso estrecho, y con pendiente, por lo que puede absorber un tráfico limitado.

Para acceder desde la c/Miguel Anbulodi hasta la parte alta de la ladera existe, colindante al ámbito y a lo largo de su borde este, un viario privado de acceso al convento de Hijas de la Cruz (Parcela Egiluze). Este viario de borde se ubica en un punto estratégico en el sitio, de tal forma que la ordenación ahora propuesta lo asume como integrante del desarrollo ordenado.

La ordenación propone ampliar su sección y trazado para permitir desde este punto el acceso a la parte más baja de la ladera y garantizar una correcta integración con la estructura viaria del entorno urbano edificado.



- . Conexión viaria con Oinaurre

En la propuesta de ordenación de Oinaurre se prevé un vial que asegura la conexión diagonal de la Avenida de Elizatxo con la parte alta del ámbito y que, por lo tanto, permita la disposición de un viario de distribución con pendiente adecuada para posibilitar su prolongación inmediata hacia el ámbito de Txenperenea.

La conexión con Txenperenea se resuelve de forma que permite el funcionamiento como distribuidores locales de los viarios intermedios.

### **2.2.2- Estructura morfotipológica residencial**

La topografía y los condicionantes impuestos por las afecciones del aeropuerto han servido de orientación en la elección de las tipologías residenciales más adecuadas en correspondencia con lo establecido por la normativa vigente referida a Viviendas de Protección Oficial.

El entorno de esta zona del sur de Irun comprende los barrios de Lapice y Larreaundi y el crecimiento está constituido por una suma de desarrollos parciales basados en la utilización arbitraria del tipo edificatorio del bloque aislado y sin que haya existido un compromiso de formalización de elementos urbanos estructurantes.

Junto al ámbito de Oinaurre se han desarrollado barrios de ciudad jardín mediante edificaciones unifamiliares aisladas durante los años treinta, Además para este ámbito se prevén bloques de PB+2+A en la zona más baja y próxima a la avenida de Elizatxo configurando un entorno más urbano que el previsto en la parte alta de la ordenación donde la edificación se va dispersando en edificaciones unifamiliares.

En la zona más cercana al ámbito de Txenperenea, hacia el norte se diferencian dos ámbitos diferentes: por una parte, hacia el noroeste y situadas en la cota más alta (+48) se desarrolla una tipología de vivienda unifamiliar o adosados, evolucionando hacia el este a bloque residencial. Por otra parte, hacia el oeste y más próximo a la avenida Euskal Herria (cota +16) se desarrolla un entorno más urbano de bloques residenciales altos.

La tipología edificatoria a ubicar en el ámbito de Txenperenea, será consecuente con la existente en el entorno favoreciendo la integración y articulación de la ciudad ya construida.

### **2.2.3- Sistemas de espacios libres y equipamientos**

A continuación se hace una descripción de los sistemas de espacios libres y equipamientos localizados en el entorno de Txenperenea.

En el extremo oeste, en el comienzo de la avenida de Elizatxo se localizan dos parques, el de Alai-Txoko y el de Barón de Oña, en la actualidad sin relación entre ellos debido a la condición de barrera urbanística de esta avenida. Hay un proyecto de soterramiento de la avenida de Elizatxo para permitir la conexión de estos dos parques.

En el extremo opuesto del ámbito se localiza el parque privado del convento de Hijas de la Cruz, que será parte del eje que estructurará la nueva ordenación con el parque lineal.

En cuanto a equipamientos existentes, en este mismo extremo del ámbito, se localiza el Instituto Dumboa situado en la parte baja de la ladera del Convento de Hijas de la Cruz junto a un pequeño equipamiento escolar. En la avenida de Euskal Herria hacia la rotonda de Larreaundi se ubica la zona más urbana de edificios altos que albergan en la planta baja los comercios.

En cuanto al resto de equipamientos existentes se localizan sobre todo entorno a la avenida de Elizatxo próximos al centro urbano.

Los equipamientos educativos del Colegio La Salle y del Instituto Bidasoa, están localizados al norte de la Avenida de Elizatxo y próximos al parque Barón de Oña (Martindozenea).

Estos establecimientos educativos, que cubren en gran parte la oferta de Formación Profesional existente en el municipio, constituyen un punto singular que intensifica el uso de esta parte de la Avenida de Elizatxo.

Por otra parte, en la antigua finca del Barón de Oña, destinada a parque de la ciudad se encuentra el albergue Martindozenea que dispone también de gazteleku.

En la avenida Euskal-Herria se encuentra una sub-estación eléctrica que abastece a gran parte de la ciudad de Irún, estando previsto su traslado del núcleo urbano al presente ámbito de Txenperenea.

## **2.3. Información referida a la normativa**

### **2.3.1. Ambito 6.2.06: Txenperenea. Suelo urbanizable no sectorizado**

Relativa a la Modificación de Plan General en el ámbito 6.2.06: TXENPERENEA.

La Modificación establece una nueva intensidad de uso de 0,43 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s para el ámbito, manteniendo la condición de este suelo como reserva de suelo urbanizable residencial no sectorizado y remitiendo al correspondiente Plan de Sectorización la definición de los parámetros y criterios de ordenación urbanísticos necesarios para el desarrollo de planteamiento.

Este planeamiento general para el ámbito de Txenperenea y en la ficha urbanística correspondiente establece las siguientes determinaciones:

## FICHA URBANISTICA

### 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

#### Objetivos:

Reserva de suelo urbanizable para una futura colmatación del suelo residencial hasta el trazado de la autopista, permitiendo la creación de un programa adecuado de vivienda de protección oficial.

#### Criterios de ordenación:

Será el Plan de Sectorización el que defina los parámetros y criterios de ordenación urbanística, así como las determinaciones de desarrollo de planeamiento.

#### Condiciones particulares de la ordenación:

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

- Area de desarrollo residencial. Preferentemente la vivienda colectiva se situará en la parte baja de la ladera y la vivienda de baja densidad en las zonas medias y altas del ámbito.
- Mantenimiento y conservación del Caserío Altzulegarre. Las obras que en él se realicen deberán respetar su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma tal y como se definen en el Anexo I del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### Delimitación de la unidad urbanística:

**Superficie del ámbito: 157.543 m<sup>2</sup> s.**

El Plan de Sectorización señalará los usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito.

Igualmente, deberá fijarse el uso característico, preferentemente de tipología residencial colectiva, y los usos compatibles, así como el porcentaje máximo para cada uno de ellos.

#### Usos incompatibles:

Usos rurales y de explotación.  
Usos ferroviarios.  
Usos aduaneros.  
Usos industriales.

#### Características técnicas:

**Intensidad de uso: 0,43 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.**

Se asegurará la preservación de los valores topográficos significativos del territorio, localizando la edificación en zonas que no modifiquen sustancialmente la morfología actual del área donde se actúa.

La futura actuación deberá resolver la continuidad viaria con la futura ordenación de Oinaurre.

El planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las condiciones de servidumbres legales establecidas por la "Norma Foral de Carreteras y Caminos de Guipúzcoa" relativas a la regulación de distancias de las construcciones a las carreteras y caminos propiedad de la Diputación.

El planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las condiciones establecidas por el informe de Aviación Civil que señala:

“que deberá balizarse aquella edificación , poste de iluminación o antena, de todo el conjunto que resulte se más elevada conforme a lo establecido en el capítulo 6 del Anexo 14 de OACI (balizamiento diurno: luces de destellos de alta intensidad tipo A; balizamiento nocturno; luces de mediana intensidad tipo B)”

Además en el Informe de Aviación Civil señala que independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que al encontrarse el ámbito incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción, requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

#### **Condiciones de desarrollo y ejecución:**

Clasificación del suelo:.....	URBANIZABLE NO SECTORIZADO
Planeamiento de desarrollo: .....	PLAN DE SECTORIZACION
Programación: .....	ACTUACION NO PROGRAMADA

### **3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

- La ordenación pormenorizada del presente ámbito de intervención urbanística deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en el sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 75% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.
- Asimismo, la ordenación pormenorizada del presente ámbito calificará con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, o en defecto de sus determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, o, en su caso, un porcentaje que de lugar al menos a dos parcelas independientes. La localización concreta de estos alojamientos dotacionales se realizará en la ordenación urbanística pormenorizada.

### **4.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

No se establecen en el presente Plan General, siendo el Plan de Sectorización en su caso, o el Plan Parcial que desarrolle el mismo, en última instancia, quienes definan las determinaciones de ordenación pormenorizada del ámbito de referencia.

### **5.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**

#### **Determinaciones del Plan General de 1.965:**

Polígono: 31.12 – 31.13- 31.14- 31.15

Calificación: Ciudad jardín tipo C y D- Zona verde (31.15)

Edificabilidad: 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>-0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (31.15)

#### **Planeamiento desarrollado:**

Tipo de planeamiento: Plan Parcial

Fecha de aprobación: 04/10/1974

Calificación Global: Residencial

Aprovechamiento: 62 viv/ hab.

Plazos de ejecución: 10 años (a partir de la aprobación del Plan Parcial)

#### **Otros proyectos:**

Proyecto de urbanización: fecha de aprobación 04/10/1974

Proyecto de compensación: fecha de aprobación 30/10/1978

### 2.3.1.2. Parcela RC-01: Egiluze. Suelo urbano

El ámbito de actuación definido por el Plan de Sectorización incluye en su delimitación parte del suelo de la parcela privada Egiluze. Razones de conexión viaria del ámbito de Txenperenea con la calle Miguel de Ambulodi y la Avenida Euskal-Herria y, por tanto, la red viaria existente aconsejan la adscripción del viario privado de la parcela (superficie 3.539m<sup>2</sup>s).

Los parámetros urbanísticos que regulan la parcela se recogen en el vigente Plan General en las Normas Urbanísticas en su Capítulo 4.7. Suelo perteneciente a parcelas de Residencia Comunitaria (RC) en las que la tipología de la edificación es aislada. Entre sus determinaciones destacan las siguientes:

#### REGIMEN DE EDIFICACION

##### Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta.

Las parcelas RC podrán disponer de espacios no edificados anejos.

El perfil de edificación bajo rasante será de tres (3) plantas de sótano, remitiéndose al planeamiento pormenorizado la posible redefinición de determinaciones específicas más restrictivas, así como la regulación del perfil de edificación sobre rasante y de la ocupación en planta de las construcciones en subsuelo, caso de modificarse el estado actual.

Cuando las parcelas destinadas a Residencia Comunitaria dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado -habitual o de emergencia- a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente.

#### REGIMEN DE USO

##### Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Residencia comunitaria** (En el caso de disponer de espacios no edificados anejos, podrá incluir como usos auxiliares los de depósitos de gases licuados e instalaciones deportivas de uso privativo de las viviendas que ocupen la parcela).
- Usos autorizados.
  - **Vivienda.** (Su posible implantación deberá ser regulada por el planeamiento pormenorizado).
  - **Industriales.** (Como usos asimilados al de residencia colectiva de 1ª categoría exclusivamente., y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos).
  - **Terciarios.** (En sus modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- y usos sanitarios y asistenciales, así como en las demás modalidades asimilables a los usos comerciales). Garaje. (Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).
  - **Equipamiento** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales)
- Usos prohibidos:
  - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
  - **Terciarios.** (En sus variantes no autorizadas).

- **Rurales.**
- **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
- **Depósitos de gases licuados.** (En el caso de no disponer de espacios no edificados en la parcela)

#### **Condiciones Específicas de Implantación de los Usos**

Se asimilarán al régimen de las parcelas residenciales descritas en los capítulos precedentes, de acuerdo con la tipología de edificación correspondiente.

#### **REGIMEN DE DOMINIO**

· Dominio privado con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presentes ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero), y por el planeamiento pormenorizado.

#### **DATOS DE ESTADO ACTUAL**

Establecimiento	Sup. Calific. m <sup>2</sup>	Sup. Ocup. m <sup>2</sup>	Sup. Constr. m <sup>2</sup>	Ocup. Actual %	Número de Plantas
<b>RC-01 Egiluze</b>	34.400	2.678	7.740	8	3

**Artículo 4.7.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO:**

Establecimiento	Indice de Edificabilidad m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>RC-01 Egiluze</b>	0,30

La modificación de las condiciones de edificación existentes implica la redacción del correspondiente Estudio de Detalle

### 2.3.3. DETERMINACIONES DE LA LEY DE SUELO Y URBANISMO 2/2006

El presente planeamiento se realiza al amparo de lo establecido por la vigente Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo; Son de obligado cumplimiento, las reservas mínimas de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, y generales.

Superficie sector Txenperena:	157.608 m <sup>2</sup> s
Indice de edificabilidad máxima:	0,43 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s
Edificabilidad máxima:	67.771,4 m <sup>2</sup> c
Superficie total área de ordenación del Plan*	161.147 m <sup>2</sup> s*
*Incluye la superficie del área adscrita Egiluze: 3.539 m <sup>2</sup> s	

+

#### a) Red dotacional de sistemas generales:

El Plan de Sectorización define la reserva para el Sistema General de Espacios Libres en función de las necesidades del conjunto de la población y con observancia de los mínimos públicos requeridos. Igualmente, cumplimenta los mayores espacios de Zonas Verdes (Sistema General de Espacios Libres) necesarios para compensar el incremento del nº de viviendas propuesto en la "Modificación del Plan General en los números pares 8 al 18 de la C/ Santiago":

Sup. Txenperenea (L) >5m <sup>2</sup> /habitante.....	≥ 13.554 m <sup>2</sup> s
1 hab/25 m <sup>2</sup> c: 2.711 hab.	
Sup. c/Santiago (L) >5m <sup>2</sup> /habitante .....	≥ 234 m <sup>2</sup> s
1 hab/25 m <sup>2</sup> c: 47 hab.	

**Superficie total Sistema General Espacios Libres ..... ≥ 13.788 m<sup>2</sup> s**

Superficie uso Residencial (R)*	147.359 m <sup>2</sup> s*
Superficie Sistema General Espacios Libres (L)*	13.788 m <sup>2</sup> s
Superficie total área de ordenación del Plan	161.147 m <sup>2</sup> s
*Incluye la superficie del área adscrita Egiluze: 3.539 m <sup>2</sup> s	

#### b) Dotaciones de la red de sistemas locales:

La ordenación pormenorizada del Plan de Sectorización define la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales. Superficie de suelo que en ningún caso podrá ser menor de 10 m<sup>2</sup>s por cada 25 m<sup>2</sup>(t).

**Superficie total Sistemas Locales ..... ≥ 27.108 m<sup>2</sup> s**

Esta superficie se ordena cumpliendo los siguientes mínimos:

- Suelo destinado a Zonas verdes y espacios libres ≥15% Sup. sector \* .....≥21.573 m<sup>2</sup>s  
\* excluida la superficie Sistemas Generales (art. 78.1)
- Suelo destinado a Alojamientos dotacionales ≥1,5 1,5 m<sup>2</sup>s/Δ100m<sup>2</sup>t n. vv \* ..≥945 m<sup>2</sup>s  
\* excluida la superficie Sistemas Generales (art. 80)
- Techo destinado a Equipamientos privados ≥ 1 m<sup>2</sup>(t)/25 m<sup>2</sup>(t)..... ≥ 2.711 m<sup>2</sup>(t)
- Plazas aparcamiento en parcelas privadas ≥ 0.35 plazas/25 m<sup>2</sup>(t) ..... ≥ 949 plazas
- Plazas aparcamiento en dotaciones públicas ≥ 0.15 plazas/25 m<sup>2</sup>(t)..... ≥ 407 plazas

- Número árboles a plantar o conservar  $\geq 1$  por cada nueva vivienda..... $\geq 695$  árboles

### c) Mínimos de viviendas sometidas a régimen de protección pública

El presente planeamiento aplica lo establecido en el artículo 80 de la ley 2/2006 de Medidas Urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión respecto de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Así, se determinan los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad de uso residencial con ese régimen. La ordenación pormenorizada consolida cinco edificaciones residenciales y distribuye el incremento de edificabilidad residencial destinando un 55% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el 20 % restante con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

Edificabilidad máxima total.....	67.771,4 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad residencial consolidada .....	2.048,0 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad residencial consolidada .....	2.048,0 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad residencial nueva .....	63.012,4 m <sup>2</sup> c

Edificabilidad mínima VPO (régimen general y especial) ... $\geq 55\%$ $\Delta$ m <sup>2</sup> t/c resid. Nuevo	34.656,82 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad mínima VPO (régimen tasado) ) .....	$\geq 20\%$ $\Delta$ m <sup>2</sup> t/c resid. Nuevo 12.602,48 m <sup>2</sup> c

El edificabilidad total definida es sobre rasante. Esta superficie de techo construida no incluye la edificabilidad destinada al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda y situada bajo rasante del terreno.

### 2.3.4.DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

La distribución de usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales debe establecerse reglamentariamente. Ante la inexistencia de un nuevo Reglamento de Planeamiento que desarrolle la Ley2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, el presente Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada contempla lo establecido en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

La ordenación pormenorizada determina un máximo de 700 viviendas (695 nuevas y 5 existentes consolidadas), y el Plan cumple con los siguientes mínimos de reservas para dotaciones:

- Suelo destinado a Espacios Libres  $\geq 21$  m<sup>2</sup>s/vivienda .....  $\geq 14.700$  m<sup>2</sup>s
- Suelo destinado a Centros Docentes. Guardería  $\geq 2$  m<sup>2</sup>s/vivienda  $\geq 1.400$  m<sup>2</sup>s
- Suelo destinado a Centros Docentes. Otros  $\geq 10$  m<sup>2</sup>s/vivienda ..... $\geq 7.000$  m<sup>2</sup>s
- Suelo destinado a Deportivo  $\geq 6$  m<sup>2</sup>s/vivienda .....  $\geq 4.200$  m<sup>2</sup>s
- Techo destinado a Social  $\geq 4$  m<sup>2</sup>(t)/vivienda .....  $\geq 2.800$  m<sup>2</sup>(t)
- Techo destinado a Comercial  $\geq 2$  m<sup>2</sup>(t)/vivienda .....  $\geq 1.400$  m<sup>2</sup>(t)



La existencia de diferentes conceptos y estándares de reserva establecidos por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y por el Reglamento de Planeamiento vigente, se deberá considerar la reserva de la totalidad de los conceptos establecidos por ambas legislaciones así como la aplicación de la superficie de mayores dimensiones.

### **2.3.5.DETERMINACIONES SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**

La ordenación que se propone en este Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada, se ajusta a las condiciones establecidas por el informe de Aviación Civil emitido con ocasión de la Modificación nº 12 de Plan General en el ámbito de Txenperenea.

Además al encontrarse el ámbito incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción, requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronauticas.

### **2.3.6.DETERMINACIONES SERVIDUMBRES AUTOPISTA**

El ámbito de Txenperenea queda delimitado al sur por el trazado de la autopista AP-8 Bilbao-Behobia (Autopista del Cantábrico), infraestructura viaria que considerada "Red de Interés Preferente (Red Roja)" afecta al presente ámbito y que, por tanto, con una afección a ser tenida en cuenta en la futura ordenación.

Aunque La Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento para la Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, emitió informe favorable para la aprobación de la Modificación del Plan General, con el Documento de Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada se pedirá de nuevo al Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral que emita informe con la ordenación propuesta, tal y como establece el Decreto Foral 1/2006, de 6 de Junio.

### **2.3.7. DETERMINACIONES DECRETO 39/2008 DE 4 DE MARZO SOBRE RÉGIMEN JURÍDICO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y MEDIDAS FINANCIERAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO**

Las viviendas de Protección Pública, incluidos los Alojamientos Dotacionales, cumplirán con lo establecido en el Decreto 39/2008 de 4 de Marzo.

**Anexo I**  
Contestación sugerencias

**1.- Escrito de D. Lucas Eizaguirre alzaga, Dña. María Pilar Eizaguirre Alzaga y D. Juan Eizaguirre Alzaga, vecinos de Irun C/Linda Berri nº28 del barrio de Lapice.**

Fecha en Registro el 14 de marzo de 2008, formula las peticiones de que:

**Contenido:**

Los suscribientes se presentan como propietarios de la finca E1 del plano parcelario del documento de avance del Plan de Sectorización, incluida entre las seis edificaciones existentes en el ámbito de actuación. Deducen que según las expectativas de ordenación el caserío de su propiedad podría quedar fuera de ordenación por ser incompatible con el planeamiento propuesto.

Muestran su preocupación frente a esta circunstancia ya que siempre ha sido de su interés el mantenimiento del caserío o en su caso la sustitución del mismo por la construcción de una nueva edificación de varias viviendas. Sugieren que de ser imprescindible el derribo del caserío, puedan acceder a la obtención de viviendas de tipología unifamiliar para el habitar de los tres hermanos.

Expresan su conocimiento de estar en fases previas a la ejecución del plan pero ante el desconocimiento general con respecto a sus circunstancias solicitan reunirse con los servicios técnicos municipales para poder tratar las cuestiones que mencionan en la sugerencia con carácter previo a la aprobación inicial del Plan.

**Contestación:**

En la ordenación pormenorizada que se incluye en el Plan de Sectorización el caserío Linda-Berri se declara fuera de ordenación.

Si el edificio quedara consolidado, con la regularización de la topografía del ámbito el caserío Linda-Berri quedaría en la nueva ordenación sobre un promontorio aislado con respecto al resto de la ordenación, sin apenas terreno alrededor y con una diferencia de cotas sobre la carretera de más de ocho metros, lo que lo haría difícilmente accesible. Todo ello obliga a declarar fuera de ordenación el edificio.

Como quiera que en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos van a resultar adjudicatarios en la reparcelación de edificabilidades urbanísticas será en el Proyecto de Reparcelación dónde se determine sus derechos resultantes así como la cuantía de la indemnización por la desaparición del caserío, sin perjuicio de que en el Estudio Económico Financiero del Plan de Sectorización se plantee la misma, tal y como se les informó en la reunión mantenida con los interesados a petición de los mismos.

**Conclusión:**

No sólo se ha llevado a cabo la reunión solicitada, sino que se ha analizado de nuevo la diferencia de cotas entre la de implantación del caserío y la del viario proyectado, ratificándose el fuera de ordenación que se intuía en el Avance.

**2.- Escrito de Dña. María José Eizaguirre Zuzai**

Fecha en Registro el 12 de enero de 2008, formula las peticiones de que:

**Contenido:**

Dña María José Eizaguirre como propietaria de la casa Mendi-Alde, comenta la falta de superficie de la que dispone alrededor de su edificación, teniendo incluso problemas para la ubicación de elementos tales como el depósito de gasoil o la fosa

séptica. Así también se encuentran ante el problema de no poder hacer uso de su garaje por el mismo motivo.

Dados los motivos, solicitan poder obtener mediante compra superficie para poder ampliar su parcela e incluso la posibilidad de incrementar la edificabilidad que actualmente tienen.

#### **Contestación:**

La ordenación prevista en el Plan propone una mayor superficie para la parcela residencial, vinculada a la edificación residencial consolidada, toda ella con la calificación de uso jardín privado no edificable. Esta superficie será adjudicada al propietario de la edificación residencial en el correspondiente proyecto de gestión, momento en el cual se valorará el exceso de adjudicación.

En cuanto a la edificabilidad de la futura parcela, ésta queda consolidada en sus parámetros actuales en cuanto a superficie de techo y volumen, alojando un número máximo de tres viviendas.

#### **Conclusión:**

Se admite la sugerencia en cuanto a calificar mayor superficie de parcela vinculada a la edificación residencial.

No se admite el incremento de edificabilidad física para la misma. El actual edificio queda consolidado en sus parámetros actuales en cuanto a superficie de techo y volumen, alojando un número máximo de tres viviendas.

### **3.- Escrito de D. Igor Arrieta Echave, en representación de las hermanas Arruabarrena Sein.**

Fechado en Registro el 5 de marzo de 2008, formula las peticiones de que:

#### **Contenido:**

El suscribiente presenta dos consulta-alegaciones, teniendo la segunda de ellas dos partes.

La primera alegación-consulta, indica que dentro de la documentación del avance del Plan de Sectorización, echan en falta el estudio de viabilidad económica con arreglo al artículo 66b de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco.

En la segunda, formulan dos cuestiones ante la previsión de mantenimiento del caserío Alzulegarre, propiedad de las hermanas Arruabarrena Sein; conocer si los gastos de rehabilitación del caserío son a cargo del ámbito de ejecución por un lado, y por otro saber si el caserío consume edificabilidad en el ámbito.

#### **Contestación:**

Según el artículo 87 de la Ley 2/2006 "Avances de planeamiento urbanístico" no se necesita reflejar el estudio de viabilidad económico-financiero en los avances de planeamiento. En el documento de aprobación inicial se incluye dicho estudio.

En el caso de los gastos de rehabilitación del caserío no son gastos incluidos en las cargas para los promotores del ámbito si no que correrán a cargo de la propiedad del mismo. Si bien, una futura rehabilitación del caserío quedará regulada por las normas específicas que correspondan a su grado de protección.

Por último, y en respuesta a la última cuestión, la consolidación del caserío sí está consumiendo parte de la edificabilidad que se le adjudica al ámbito.

**Conclusión:**

Se responde a las dudas planteadas

**4.- Escrito de D. Fernando Madrazo Rada en representación de Urbialde Iru S.L.**

Fechado en Registro el 14 de marzo de 2008, formula las peticiones de que:

**Contenido:**

Expone que si bien se reconoce objeto de posteriores documentos la ratificación final de las superficies y propiedades que las parcelas incluidas en el ámbito del Plan de Sectorización, frente a los datos incluidos en el Avance del Plan, manifiestan lo siguiente:

En la determinación de la estructura de la propiedad del suelo presentado en la memoria de avance del Plan, se asigna una superficie de 24.807 m<sup>2</sup> a la parcela I, que manifiestan no ser correcta. En este punto también se identifica un error en el documento con una superficie asignada a los viales públicos en los planos que no se corresponde con la asignada en la memoria.

Se presenta una comparativa entre las superficies parcelarias del documento avance de la Modificación del Plan General del ámbito de Txenperenea en agosto de 2005, y el Avance del Plan de Sectorización donde se señalan las diferencias en las superficies asignadas a las parcelas E, G, H, I y J. A su vez se comenta que bajo un criterio de dibujo en los límites de las parcelas se sustentan en un camino que dice no existir.

Se presenta también una comparativa entre las superficies parcelarias del Plan Parcial de los subpolígonos 12,14 y 15 del año 1973 señalando las diferencias en la asignación de las superficies de las parcelas anteriormente citadas.

Se cita el Proyecto de Reparcelación de los Subpolígonos 12,14 y 15 del Polígono 31 mencionando que las en su día parcelas aportadas 15<sup>a</sup> y 15B son las fincas que en la actualidad se corresponden con la parcela I. Se indica la superficie registral de aquellas fincas asignadas.

Por último, se presenta la comparativa de superficies parcelarias entre el Catastro y el Avance del Plan de nuevo en referencai a las mismas parcelas E, G, H, I y J.

Con todo el escrito concluye diciendo que si el parcelario que en la actualidad se presenta es meramente informativo, las referencias incluidas en el mismo deberían ser las del actual Catastro de Rústica.

**Contestación:**

Como inicio a la contestación al escrito, reconocer errores en el Avance del Plan no coincidiendo las superficies descritas en el parcelario entre los planos y la memoria del documento. Estos errores están detectados y siendo las superficies de referencia las recogidas en los planos.

La diferencia está en que erróneamente, en la memoria se recogieron los datos de la Modificación del Plan General no siendo los mismos que se estudiaron en el Avance del Plan de sectorización.

En cuanto a lo referente a las discrepancias en las superficies asignadas a la parcela I, efectivamnete dicha parcela se describe con una superficie de 24.807 m<sup>2</sup> según medición realizada sobre plano de cartografía digital y soporte de Autocad, mientras que la superficie registral al respecto de dicha finca es de 24.018 m<sup>2</sup>. Por lo tanto se puede afirmar que la descripción de la parcela aumenta su superficie en 789 m<sup>2</sup> suponiendo un 3,28% más.

A continuación se adjunta la descripción catastral de la parcela I, dato que ha sido recogido para la configuración del plano parcelario.

*Descripción Registral de la parcel " I":*

*Según datos registrales de la parcela I es agrupación de dos fincas registrales:*

*Finca 1.217; Tomo 386; Libro 60, folio 48 vto:*

*Pertenecido b):*

*9.200 m<sup>2</sup> de tierra labrantía y manzanal, confinante por el Sur, con el expresado camino carretil (camino carretil público que se dirige a Motzenea); Oriente, con robledal del Caserío Eguiluce, de los Herederos del Barón de Oña; por el Norte, con el mismo robledal y el siguiente terreno manzanal; y por el Poniente, con manzanal de los Herederos de D. Joaquín Beracoechea.*

*Pertenecido c):*

*8.962 m<sup>2</sup> de terreno manzanal pegante al trozo anterior, confinante por el Sur, con dicho trozo; por Oriente y Norte, con robledal de los Herederos del Sr. Barón de Oña, por el Poniente, con manzanal de los Herederos de Beracoechea.*

*Finca 311; Tomo 45; Libro 7, folio 79 vto:*

*Herbal en el paraje llamado "Motzenea", sito en el Bº de Alchigor ó Lapice, en Jurisdicción de Irun, de 5.856 m<sup>2</sup>, confinante por el Norte, con camino al caserío Anesenea; por Poniente, con otro camino que se dirige al Caserío Motzenea, de los Herederos del Sr. Barón de Oña; por el Oriente y Sur, con terrenos del Caserío Anesenea, de la misma propiedad.*

En el plano parcelario la parcela "I" limita con un camino, actualmente sin utilizar que le separa de la parcela "G", de Irunvi, y según se observa en una de las inscripciones que forman la actual parcela "I" de la finca registral nº 311 aparecen dos caminos, uno por el límite Norte al caserío Anesenea, cuya verdadera descripción se correspondería con el límite Sur, y otro por el Poniente, con otro camino que se dirige al caserío Motzenea, que sería el camino que nos afecta.

En algunas descripciones de las fincas registrales también aparece dicho camino definido como "camino vecinal del Barrio de Alchigor ó Lapice.

En cuanto a las diferentes comparativas que se aportan, cabe decir que todas ellas se remiten a documentos antiguos que contenían un estudio parcelario muy poco estudiado. Tras el parcelario resentado en el Avance de la Modificación del Plan General, se comienza un estudio más detallado al recogerse varias alegaciones al respecto del mismo de los distintos propietarios del ámbito. El documento de aprobación inicial de la Modificación del Plan General, ya recoge los resultados del estudio parcelario y la práctica totalidad de las superficies allí reflejadas se han

mantenido en la aprobación de la Modificación y en en Avance del Plan de Sectorización tal y como a continuación se muestra:

	Av MPGOU	AI MPGOU	Av PSEC	AI PSEC
Parcela A	<b>3.763</b>	<b>3.987</b>	3.987	3.987
Parcela B	<b>9.360</b>	<b>9.194</b>	9.194	9.194
Parcela C	<b>29.994</b>	<b>29.181</b>	29.181	<b>28.870</b>
Parcela D	<b>18.136</b>	<b>17.440</b>	17.440	17.440
Parcela E	<b>10.989</b>	<b>11.284</b>	11.284	11.284
Parcela F	<b>4.662</b>	4.643	<b>4.643</b>	4.643
Parcela G	<b>11.610</b>	<b>13.474</b>	13.474	13.474
Parcela H	<b>9.512</b>	<b>9.835</b>	9.835	9.835
Parcela I	<b>26.128</b>	<b>24.807</b>	24.807	24.807
Parcela J	<b>14.010</b>	<b>14.613</b>	14.613	14.613
Parcela K	<b>1.391</b>	<b>1.171</b>	1.171	1.171
Parcela L	<b>2.452</b>	<b>2.484</b>	2.484	2.484
Parcela M	<b>1.761</b>	<b>2.207</b>	2.207	2.207
Parcela N	<b>1.008</b>	<b>1.079</b>	1.079	1.079
Parcela O	<b>5.313</b>	<b>4.736</b>	4.763	4.763
Parcela P	<b>1.181</b>	<b>2.500</b>	2.500	2.500
Parcela Q	<b>2.689</b>		<b>3.424</b>	<b>3.539</b>
Parcela R				<b>1.662</b>
Viales Públicos	<b>5.703</b>	<b>4.908</b>	<b>4.908</b>	<b>3.622</b>
<b>Total</b>	<b>159.662</b>	<b>161.193</b>	<b>160.994</b>	<b>161.147</b>

### Conclusión:

No se admite la sugerencia de modificar el plano parcelario ajustándose a los datos de catastro de Rústica, en cuanto a que se consideran suficientemente determinantes las descripciones registrales y el estudio de superficies con una cartografía actual para la configuración de la estructura de la propiedad que en estos momentos se plantea.

### 5.- Escrito de D. Ignacio Martinez Labiano

Fechado en Registro el 1 de abril de 2008, formula las peticiones de que:

#### Contenido:

D. Ignacio Martinez Labiano como arquitecto y copropietario de Promociones Alzulegarre, al respecto del Avance del Plan de Sectorización del ámbito Txenperenea, presenta las siguientes sugerencias:

- a. Solicita que se profundice en los nuevos tipos de edificios y viviendas que se proponen en el plano de imagen y se introduzcan en las nuevas tipologías usos compatibles para que sean financiables.
- b. Sugiere que no se usen los terrenos de Txenperenea para hacer conexiones de la ciudad con la autopista sin compensar a los propietarios del ámbito.
- c. Sugiere que se adjudique a la finca C, propiedad registral de la finca Alzulegarre, los 1.429 m<sup>2</sup> que se adjudica el Ayuntamiento como viales públicos. Adjunta un plano con indicación de la superficie de la parcela de 30.673 m<sup>2</sup>.

- d. Propone que se restaure la antigua delimitación del ámbito en su borde con la calle Berio y que no se adjudique la superficie de vial de la finca H, propiedad del Ayuntamiento.
- e. Se solicita una justificación de los movimientos de lindes de parcelas.
- f. Solicita el estudio económico financiero que dé viabilidad al desarrollo de lo que se plantea, teniendo en cuenta el momento de crisis de financiación y venta de viviendas.
- g. Propone flexibilidad en las decisiones de planeamiento por parte de los técnicos encargados de ordenar el ámbito, así como el contraste de las decisiones en cuanto a la tipología residencial con promotores del ámbito y entidades financieras.
- h. Solicita que se sea "más justo y generoso con sus propietarios en la interpretación de conceptos como incremento de edificabilidad, edificabilidad patrimonizable y dotacional, y se equipare su aplicación a la de otros propietarios antiguos del ámbito y a la de otros ámbitos urbanísticos que se están desarrollando".

#### Contestación:

- a. En el documento de aprobación inicial del Plan de Sectorización, se reflejan nuevas tipologías propuestas que atendiendo a la nueva situación inmobiliaria responden a productos más asumibles por el mercado en estos momentos. De esta manera, el ámbito incrementa el número de viviendas ordenadas atendiendo a una reducción en la superficie de las mismas, por lo que se plantean más viviendas de menor tamaño. Así mismo se refleja la distribución de usos comerciales y sociales en las planta bajas o semisótanos de las parcelas residenciales.
- b. El Plan de Sectorización al que va referida la sugerencia, no tiene prevista conexión alguna con la autopista A-8. Sin embargo, la ordenación en sus estudios previos, ha estudiado la posibilidad que plantean los trabajos de movilidad que se están realizando desde el Ayuntamiento, en los que se plantea la posibilidad de construcción de una variante sur que discurriría paralela a la autopista en el límite sur del ámbito Txenperenea. Si bien lo dicho, la ordenación no incluye suelos destinados a la construcción de una conexión con la posible variante sur, si bien se toma la precaución de ordenar las edificaciones en partes del ámbito que no pudieran ser afectadas si tal circunstancia se produjera.
- c. La finca C descrita en el plano parcelario del Avance del Plan, se configura y según descripción registral que a continuación se adjunta y comenta:

La finca registral nº 404 su descripción registral es como sigue:

*"Casería llamada "Alzulegarrea", con tejavana contigua y tierras, finca rústica situada en jurisdicción de la Villa de Irun, Bº de Alchigor ó Lapice, señalada con el nº 5. Se compone de casa de piso bajo y otro alto. Ocupa con inclusión de la tejavana 355 m2 de terreno solar y otros 1.088 m2 la antepuerta, y linda: por Oriente y Sur, con un camino carretil público; y por el Norte y Poniente, con sus pertenecidos.*

*Consisten éstos en un trozo de terreno labrante y manzanal de 26.124 m2 de cabida, lindante: por el Sur, con el mismo Caserío de Alzulegarrea, sus antepuertas y un camino carretil; por el Oriente, con terrenos labrantes de los Herederos del Sr. Barón de Oña; por el Norte, con terreno argomal; y por el Mediodía, con robleal de los mismos Herederos del Sr. Barón de Oña. Y otro terreno manzanal al Sur del mismo Caserío de cabida 6.500 m2, confinante por*



el Norte, con camino carretil público; por el Oriente, con terrenos librantés de los Sres. Herederos del Barón de Oña, por el Mediodía, con robledal de Doña Modesta Aguirre; y por el Poniente, con terreno castañal de losares. Herederos del Barón de Oña”.

En la inscripción 17ª de fecha 4 de Julio de 2001, se realiza una herencia y la descripción queda:

“Caserío llamado “Alzulegarrea”, con sus pertenecidos, sita en el Bº de Alchigor ó Lapice, de Irun, señalado antes con el nº 5 y en la actualidad con el nº 25, que se compone de un piso bajo y otro alto y un aditamento ó tejavana para albergue de ganado por el lado Sur, siendo el **solar del edificio y aditamento de cabida 355 m2 y un terreno antepuerta por el mismo lado Sur, de 1.088 m2**, confinando la casa con su aditamento y antepuerta: por el Oriente y Sur, con un camino carretil público; y por el Norte y Poniente, con terreno labrante de sus pertenecidos que consiste en:

**Trozo de terreno labrantío y manzanal de 27.124 m2** por la parte del Norte de dicho caserío; lindante por el Sur, con el mismo Caserío de Alzulegarrea, su antepuerta y un camino carretil; por el Oriente, con terrenos labrantés de los Herederos del Barón de Oña; por el Norte, con terreno argomal; y por el Mediodía, con robledal de los mismos Herederos del Barón de Oña. **Otro terreno manzanal al Sur del mismo caserío de cabida 6.500 m2**, confinante por el Norte, con camino carretil público; por el Oriente, con terrenos del Barón de Oña, por el mediodía, con robledal de Doña Modesta Aguirre; y por el Poniente, con terreno castañal de los Herederos del Barón de Oña. **Se hace constar que tras una expropiación en el lado Sur del Caserío, que aún no ha tenido acceso al Registro y motivada por la construcción de la Autopista Bilbao-Behobia, estos pertenecidos, según las fichas catastrales obrantes en la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, han quedado reducidos a 31.237 m2”.**

- Finca:	1ªInscripción	17ªInscripción	Expropiación
	<b>Resto</b>		
- Casa:	355 m2.	355 m2	
- Antepuertas:	1.088 m2.	1.088 m2	
- Terreno:	<b>26.124 m2.</b>	<b>27.124 m2</b>	
- Terreno:	6.500 m2.	6.500 m2	
<b>- TOTAL:</b>	<b>34.067 m2</b>	<b>35.067 m2</b>	<b>no se menciona superficie 31.237 m2</b>

Según se muestra en la tabla, hay un error de inscripción entre la 1ª y la 17ª con un aumento de 1000 m2 en la descripción del terreno “**Trozo de terreno labrantío y manzanal**”.

Por otro lado según las Actas de Ocupación de las Expropiaciones realizadas por Europistas para la construcción de la A-8 Bilbao-Behobia, la superficie total expropiada a la finca registral nº404, parcela C del Plan de Sectorización son 8.945 m2 (7.170+1775).

En consecuencia, la superficie de la finca, descontando los errores de inscripción, sería de (34.067-8.945) **25.122 m2**.

El documento de Aprobación Inicial del Plan de Sectorización en su plano parcelario, atribuye a la parcela C una superficie de **28.870 m2** que frente a los **25.122 m2** descritos **incrementa alrededor de un 13%** su superficie, por lo que se estima como correcta para esta fase del trabajo, ya que, como se ha dicho anteriormente, serán otros documentos posteriores los que analizarán con mayor precisión dicho parcelario.

- d. El límite del ámbito del documento de Avance del Plan de Sectorización, coincide con el señalado en el documento de Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan General por lo que no ha habido cambios con respecto a lo ya aprobado.

Si bien es cierto que el documento de Avance de la MPGOU delimitaba el ámbito por el borde sur de la calle Berio, el documento de MPGOU que obtuvo la aprobación provisional ajustaba la delimitación al eje de viario, para hacerla coincidir con la división del antiguo Polígono 31 Subpolígono 5.

- e. Los lindes entre parcelas de los distintos planos parcelarios que se han dibujado en el ámbito de Txenperenea, se han producido por un estudio más exhaustivo de las parcelas tras las alegaciones presentadas por distintos propietarios del ámbito a los planos durante los periodos de exposición pública. Si bien, tal y como se muestra a continuación las principales modificaciones se produjeron en la redacción del documento de aprobación inicial de la MPGOU.

A continuación se presenta una tabla donde se realiza la comparativa de parcelarios presentados tanto en la Modificación de elementos de Plan General como en el Plan de Sectorización:

	Av MPGOU	AD MPGOU	Av PSEC	AI PSEC
Parcela A	<b>3.763</b>	<b>3.987</b>	3.987	3.987
Parcela B	<b>9.360</b>	<b>9.194</b>	9.194	9.194
Parcela C	<b>29.994</b>	<b>29.181</b>	29.181	<b>28.870</b>
Parcela D	<b>18.136</b>	<b>17.440</b>	17.440	17.440
Parcela E	<b>10.989</b>	<b>11.284</b>	11.284	11.284
Parcela F	<b>4.662</b>	4.643	<b>4.643</b>	4.643
Parcela G	<b>11.610</b>	<b>13.474</b>	13.474	13.474
Parcela H	<b>9.512</b>	<b>9.835</b>	9.835	9.835
Parcela I	<b>26.128</b>	<b>24.807</b>	24.807	24.807
Parcela J	<b>14.010</b>	<b>14.613</b>	14.613	14.613
Parcela K	<b>1.391</b>	<b>1.171</b>	1.171	1.171
Parcela L	<b>2.452</b>	<b>2.484</b>	2.484	2.484
Parcela M	<b>1.761</b>	<b>2.207</b>	2.207	2.207
Parcela N	<b>1.008</b>	<b>1.079</b>	1.079	1.079
Parcela O	<b>5.313</b>	<b>4.736</b>	4.763	4.763
Parcela P	<b>1.181</b>	<b>2.500</b>	2.500	2.500
Parcela Q	<b>2.689</b>		<b>3.424</b>	<b>3.539</b>
Parcela R				<b>1.662</b>
Viales Públicos	<b>5.703</b>	<b>4.908</b>	<b>4.908</b>	<b>3.622</b>
<b>Total</b>	<b>159.662</b>	<b>161.193</b>	<b>160.994</b>	<b>161.147</b>

- f. El documento de aprobación inicial del Plan de Sectorización incorpora Estudio Económico-Financiero que demuestra la viabilidad de la ordenación que se plantea.
- g. Con las modificaciones que se introducen en el documento de aprobación inicial del Plan, modificando la tipología de vivienda así como la superficie y el número de de las mismas, queda demostrada la flexibilidad de los técnicos e instituciones encargados de ordenar el ámbito para la adecuación de la nueva situación inmobiliaria. A su vez, la nueva propuesta ha sido informada en reunión personal con la promoción alegante con la disposición de atender sugerencias que mejoren la ordenación en favor de todos los interesados.
- h. Los conceptos de edificabilidad fueron fijados por la MPGOU, por lo que no corresponde al presente Plan modificarlos. Si bien y tal como ya se ha

contestado, se ha incrementado el número de viviendas en el ámbito (manteniendo la edificabilidad) a favor de viviendas de superficie menor. Con lo dicho, los criterios en cuanto a la ejecución de derechos patrimonializables, son los mismos que se están aplicando en otros ámbitos de ordenación urbanística.

**Conclusión:**

Se consideran contestadas las sugerencias habiendo sido debatidas en reunión con los promotores alegantes.

**6.- Escrito de D. Javier Herrera**

Fecha en Registro el 17 de marzo de 2008, formula las peticiones de que:

**Contenido:**

- a. Expone que el Pleno del Ayto con fecha 7 mayo 2007 le requirió que diseñara una ordenación en planta que demostrara la viabilidad de una ordenación de 1200 viviendas. Tras analizar y valorar las repercusiones sobre el medioambiente, sobre el impacto visual, calidad de los nuevos espacios públicos y su accesibilidad peatonal, sobre las servidumbres aeronáuticas, sobre el tejido urbano colindante al ámbito estudiado y sobre la creación de un parque de viviendas a precios económicos, adjunta el plano de ordenación, trazados de viales, infografías y un video.

Sostiene que con una edificabilidad de  $0,64 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2\text{s}$  se conseguiría edificar con una intensidad media-baja unas 1.200 viviendas.

- b. Propone que el Plan de Sectorización sea el instrumento que fije la edificabilidad y la aumente a  $0,65 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  ya que la edificabilidad de  $0,43 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  fijada en la Modificación de Plan General en el ámbito de Txenperenea impide la creación de viviendas a precios económicos.

**Contestación:**

- a. En cuanto a que el Pleno del Ayuntamiento con fecha 7 de mayo le requirió diseñara una ordenación en planta que demostrara la viabilidad de una ordenación con cabida para 1.200 viviendas, etc., cabe decir que nunca existió tal requerimiento, si bien una respuesta a la alegación presentada al documento de aprobación inicial de la MPGOU de Txenperenea, donde se decía que afirmaciones como las que se describían debían ser demostradas.

Se entiende, por ello, la documentación aportada, no como la respuesta a un requerimiento sino como una sugerencia, con intención constructiva, en el proceso de ordenación.

Si bien, la intención de la documentación presentada es demostrar la viabilidad de una ordenación para 1.200 viviendas, con la formulación mencionada, no se logra, a juicio del equipo redactor de este Plan de sectorización, el objetivo deseado. El modelo de ciudad propuesto recuerda demasiado a algunas operaciones de barrios en ladera construidas en los años setenta de las que hoy reniegan las propias instituciones que los permitieron o los promovieron.

La documentación que se presenta concentra la información más relevante en un plano de planta en el que se marca el número de viviendas de cada bloque, pero no el número de plantas, y un modelo infográfico en tres

dimensiones, expuesto en varias vistas y un video, que explica la volumetría propuesta bastante claramente, si bien tampoco con este documento es fácil estar seguro del número de plantas que se proponen en muchos puntos. El resto, es una más que exhaustiva información sobre las secciones longitudinales de los viales para demostrar, entendemos, que la red viaria creada tiene pendientes que no sobrepasan el 6% y en qué medida se adapta a la orografía actual. Da la impresión de que es este análisis de los viales, y no otra reflexión, el origen del modelo propuesto. El respeto por la orografía de la ladera debe tener más que ver con el respeto y la potenciación de los valores paisajísticos de la loma a través de una adecuada graduación de escalas y densidades, que con las secciones longitudinales de los viales.

El resultado de la mencionada implantación de viales es, por otra parte, una estructura de calles, de difícil orientación, propia de una urbanización que hubiera tenido que asumir una carretera de ladera como preexistencia inamovible. Las parcelas resultantes entre los mencionados viales son de diversas formas, acompañando a los viales y absorbiendo las diferencias de cota. En varios casos llegan a tener más plantas en semisótano que sobre la rasante de la calle, resultando edificaciones de escala más que dudosa desde aquellas calles a las que ofrecen 7 u 8 plantas y una gran cantidad de superficie construida mal dotada de ventilación cruzada y de soleamiento, por tratarse de una ladera norte.

A pesar de que en la ordenación sugerida se habla de extensas zonas verdes y de los equipamientos propuestos, lo cierto es que tenemos serias dudas de que la ocupación de suelo propuesta para viales y edificación residencial permita cumplir con los estándares de reservas de suelo para sistemas generales y locales que se corresponden con la densidad propuesta en aplicación de la nueva ley del suelo. Da la impresión de que sería necesaria una ordenación de menos bloques de mayor altura.

En definitiva se presenta una ordenación que se defiende como de intensidad media o baja y respetuosa con el entorno y que realmente, no lo es. No se entiende, por ello, ventaja alguna en el modelo que se sugiere respecto al modelo estructurado por un gran parque lineal que propone el documento.

Entendemos que, detrás de la ordenación sugerida no hay tanto una propuesta de estructura urbana, como la sugerencia de que se dote al ámbito de mayor edificabilidad, cosa que no hay duda de que pueda considerarse positiva en un entorno con escaso suelo residencial. De hecho dotar a la ciudad de Irún de una importante bolsa de vivienda protegida es uno de los objetivos principales del Plan de Sectorización. Sin embargo, la experiencia demuestra que es extraordinariamente peligroso hacerlo a costa de otros objetivos urbanísticos que garanticen un crecimiento equilibrado y sostenible de la ciudad.

El Plan de Sectorización completa la ordenación estructural del correspondiente Plan General. Luego, es de aplicación lo establecido en el artículo 64.2 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, y respetar las determinaciones contenidas en el Proyecto de Modificación del Plan General del que trae causa.

En el presente supuesto la edificabilidad no puede variarse o modificarse en el marco del Plan de Sectorización. La Administración goza de una facultad que el alegante obvia, que es la potestad discrecional que le ampara en todas sus decisiones.

En el caso que nos ocupa, la Administración opta por una ordenación que desde el punto de vista técnico, por las razones que en el apartado anterior se

han expuesto, está suficientemente apoyado en datos objetivos, con el fin de considerarla idónea para satisfacer el interés público.

La Administración ostenta el poder de apreciar en cada supuesto lo mejor para el interés público con libertad de elección entre alternativas justas, decidiendo por criterios de oportunidad, económicos o sociales.

Si la decisión adoptada por la Administración en cuanto a los parámetros establecidos en la ordenación son razonables, coherentes con el fin propuesto, que no es otro que el de satisfacer el interés público, ésta debe ser acogida.

La realidad de la que se parte acredita la congruencia del modelo de ordenación finalmente propuesto y la preferencia de la alternativa adoptada frente a otras posibles que han sido desechadas.

### **Conclusión:**

No se admiten las consideraciones y sugerencias por todo lo expuesto anteriormente.

## **7.- Escrito de Dña. Amaia Rodrigalvarez Arrizabalaga**

Fechado en Registro el 17 de marzo de 2008, formula las peticiones de que:

### **Contenido:**

Solicita que la parcela que queda en la Calle General Freyre se incluya en el Plan de Sectorización del Ambito de Txenperenea para que sea mantenida por el Ayuntamiento de Irún.

### **Contestación:**

La justificación para incluir en el Plan de Sectorización suelos ajenos al sector, tiene lugar si son estrictamente necesarios para la integración del sistema viario proyectado o se demuestran necesarios, en la ordenación pormenorizada para su incorporación a la red de sistemas generales.

La parcela sobre la que se solicita su incorporación constituye un suelo urbano consolidado sin aprovechamiento lucrativo alguno y calificado como LJ (espacios libres con destino de uso y dominio público) y se demuestra ajeno a la ordenación propuesta para Txenperenea, por lo que no es posible su adscripción, ni su incorporación.

En todo caso, y de forma totalmente independiente al proyecto que nos ocupa, para que el Ayuntamiento proceda a acometer la urbanización en el sitio, de forma previa la propiedad debería ceder los terrenos.

### **Conclusión**

No se admite la sugerencia por cuanto no se demuestra la necesidad de su incorporación al ámbito Txenperenea.

**Documento A**  
Memoria de Ordenación

## Documento A

### Memoria de Ordenación

<b>1. Propuesta de ordenación.....</b>	<b>18</b>
<b>1.1. Objetivos.....</b>	<b>19</b>
<b>1.2. Criterios de ordenación particulares.....</b>	<b>19</b>
1.2.1. La estructura viaria.....	19
1.2.2. La ordenación residencial.....	21
1.2.3. Espacios libres y equipamientos.....	22
<b>2.3. Determinaciones del Plan de Sectorización         y ordenación pormenorizadas .....</b>	<b>24</b>
2.3.1. Determinaciones de la ordenación estructural.....	24
2.3.2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.....	24
2.3.3. Distribución de la superficie construida por parcelas.....	25

### Anexo II Decreto Accesibilidad Decreto 68/2000





## 1. ORDENACIÓN

### 1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA

En el documento de Avance de Plan de Sectorización del ámbito Txenperenea se estudiaron varias alternativas de ordenación, y se explicaron motivos y razones de la elección de la alternativa más adecuada, escogiendo entre ellas la propuesta de ordenación que ahora se desarrolla.

Ahora, el Plan de Sectorización y Ordenación Pormenorizada se redacta con el fin prioritario de posibilitar la ordenación del ámbito mediante un programa residencial adaptado a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéronáuticas.

Para ello, el Plan fija los siguientes **objetivos**:

- Creación de un programa adecuado de vivienda de protección oficial conforme al incremento de intensidad de uso ahora permitido.
- Continuidad de la trama urbana a pesar de la condición de ladera del lugar. Construir en Txenperenea una parte de ciudad permeable, integrándola en la trama urbana existente, asegurando la conexión y continuidad de los viales.
- Graduación en la densidad edificatoria, conforme las condiciones orográficas de la ladera, para integrar la tipología de vivienda colectiva en las partes más bajas de la ladera y, en consonancia con las restricciones de las servidumbres aeronáuticas del área.
- Conexión mediante un vial que comunicará la futura ordenación de Oinaurre con Txenperenea, y que recorrerá de oeste a este el área.

Por otra parte, para la consecución de estos objetivos se determinan los siguientes criterios de ordenación:

#### **- Criterios de ordenación referidos a la Estructura Viaria:**

1. Adscripción del camino que sube a la parcela de Egiluze en el Sector como vial estructurante, y ampliación de dicho trazado en correspondencia con los usos previstos.
2. Construcción de un vial que atraviesa de Oeste a Este el ámbito y conecta la calle Belitz y el ámbito de Oinaurre con el vial que sube a la parcela de Egiluze
3. Conexión del área de actuación mediante rotonda en la confluencia de la calle Miguel de Ambulodi con la vía que sube a la parcela de Egiluze
4. Conexión mediante rotonda en la confluencia de la continuación de la calle del General Freire con el vial de conexión entre Oinaurre y Txenperenea.
5. Reserva de suelo asociada a la autopista para una posible conexión con el ámbito de Txenperenea y Lapice a través de la rotonda situada en el vial de conexión entre Oinaurre y Txenperenea.

### **- Criterios de ordenación referidos a la distribución de las zonas de uso:**

1. Localización de un parque público lineal como eje articulador de la ordenación, resuelve la ladera y conecta zonas verdes existentes como el parque Alay Txoko y la zona verde privada de la parcela de Hijas de la Cruz.
2. Desarrollo de la edificación residencial con tipología de bloque o en parcela en la parte baja y media del ámbito.  
  
Desarrollo de la edificación residencial con tipología de baja densidad en parcela en la parte alta de la ladera.
3. Localización de las dotaciones públicas en la parte intermedia del ámbito, próximas al desarrollo residencial de Lapitze y al parque lineal.

## **1.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARTICULARES**

### **3.2.1. Estructura viaria**

Por una parte, la ordenación viaria propuesta permite ser permeable a la trama urbana del entorno, ya que continua los viales urbanos que acababan en el ámbito e incorpora como propio, aun siendo exterior al mismo, uno de ya existentes. Por otra parte, propone una nueva estructura viaria adaptada a la orografía, que atraviesa el ámbito y lo conecta con la ciudad de Irún.

#### **a) Varios de conexión con la red existente**

El punto más cercano de conexión de la avenida Euskal Herria con Txenperenea se encuentra atravesando la calle Miguel de Anbulodi, y para acceder desde la c/Miguel Anbulodi hasta la parte alta de la ladera existe, colindante al ámbito y a lo largo de su borde este, un viario privado de acceso al convento de Hijas de la Cruz (Parcela Egiluze).

Este viario de borde se ubica en un punto estratégico en el sitio, de tal forma que la ordenación ahora propuesta y la conveniencia y oportunidad de disponer de un viario ya existente, suelo urbano consolidado, se replantea desde la perspectiva de una correcta integración con la estructura viaria de la parte de la ciudad ya existente. Así, se adscribe al sector esta parte del suelo urbano colindante y exterior al ámbito; manteniendo la pendiente aunque mejorando su trazado al ampliarse su sección.

Este viario se conecta con la c/ Miguel de Anbulodi mediante una rotonda de 24 metros de diámetro y 3.5 metros de carril. Rotonda que, a su vez, distribuye varios viales: el vial que sube y otra vía que servirá de vía de distribución a las viviendas de protección oficial y de conexión peatonal con el parque.

Esta nueva vía partirá de la cota +21.50 y subirá hasta la cota +26.00, con una anchura de 5 metros y aparcamiento en línea en uno de los lados, y acerado a ambos lados. En el lado de los edificios de protección oficial se extenderán los itinerarios peatonales a través de zonas ajardinadas y de áreas de juego.

Asimismo, la conexión de otros barrios adyacentes se realiza por la prolongación de la calle General Freire hacia la rotonda proyectada en la confluencia con el vial que atraviesa Txenperenea..

## **b) Nueva estructura viaria**

Se crea una nueva estructura viaria mediante dos viarios transversales que atraviesan el ámbito de oeste a este, para conectarse con dos rotondas a la estructura viaria propuesta desde la futura ordenación de Oiñaurre.

Así pues, la ordenación que se propone permite la realización de una trama viaria principal que, conectando la zona de Oinaurre atraviese el ámbito desde la Avenida Elizatxo con dimensión suficiente para absorber las entradas y salidas hacia y desde Txenperenea y zona sur de Lapice.

El resto de viarios de distribución del ámbito se desarrollan en paralelo al vial estructurante y dan acceso a las edificaciones de la ordenación prevista. Además se hace una reserva de suelo que posibilitaría la conexión de este vial con una posible variante sur. A continuación se describe cada uno de los viarios nuevos definidos:

### **Vial del parque**

Se proyecta un vial principal que atraviesa de oeste a este el área, y que conecta el vial que llegará desde la futura ordenación de Oinaurre. Se trata de un vial de 8,00 metros de anchura, con mediana de 1 metro, donde se colocarán las luminarias del vial rodado, zonas de aparcamiento de 2,00 metros de anchura a ambos lados y acerado externo de 3,00 metros de anchura, permitiendo el desarrollo de una avenida arbolada.

A partir de las aceras descritas, se localizarían las edificaciones residenciales correspondientes, las cuales se han previsto como bloques en parcela privada de protección junto al espacio público. Al otro lado de la vía se sitúa el parque público lineal que acompaña en todo su recorrido al vial.

Se prevé una rotonda a cota +50,00 metros, con una isleta central de 25 metros de diámetro y carril de 4 metros en la confluencia de este vial con la calle Freire Jenerala, previsible conexión a su vez con la futura variante sur.

Esta vía se prevé con una suave pendiente excepto en el último tramo hacia el este del ámbito, con una pendiente no mayor del diez por ciento, donde conecta con la vía que sube al convento de Hijas de la Cruz (Parcela Egiluze) o baja a la rotonda de la Calle Miguel de Ambulodi punto de conexión con la Avenida Euskal- Herria.

### **Vial intermedio**

Paralelamente a la vía anteriormente descrita, discurre una segunda vía de 5,00 metros de ancho, aparcamiento en batería de 5,4 metros de ancho en uno de los lados de la acera, y acera de 2,50 metros de ancho a un lado y espacios peatonales ajardinados en el otro lado con un ancho de acero mínimo de 3 metros.

Se trata de una vía de una única dirección que dispone el acceso a la zona de bloques de baja densidad de la ordenación.

### **Vial de cumbre**

Se conserva y amplía parte del trazado del camino que corona la cumbre, haciéndolo más suave y desviándolo en el último tramo para poder responder a las necesidades de la nueva ordenación. Esta vía de 5,00 metros de ancho, y acera de 2,50 metros de ancho a ambos lados, conectará con Oinaurre en la parte suroeste, en la cota +70,00, y discurrirá entre las edificaciones existentes y las de la nueva ordenación, hasta la vía que sube al convento de Hijas de la Cruz.

### **c) Recorridos peatonales**

Los recorridos peatonales acompañarán al tráfico rodado o bien serán recorridos peatonales que atraviesen urbanizaciones y conecten vías.

Con el fin de resolver la accesibilidad al entorno se diseñan unos recorridos peatonales que partiendo de la calle Miguel de Ambulodi discurren entre las edificaciones previstas. Mediante caminos peatonales del 6% de pendiente, se sube hasta la parte superior del parque, donde se encuentra la avenida principal.

Además se diseñarán una serie de caminos peatonales en el parque que permitan recorrer y atravesarlo, además de circuitos de jogging y carriles bici.

### **3.2.2. La ordenación residencial**

La formalización de la estructura viaria diseñada en base a los condicionantes topográficos del lugar, junto con la concreción del parque lineal, serán concluyentes en la definición de las zonas consideradas edificables, que se desarrollan de sur a norte con una gradación de densidades que permite que se diluyan en el paisaje.

Se disponen diferentes tipologías residenciales en función de la proximidad a la ciudad y de la cota de implantación. Así, se proponen tres franjas continuas limitadas por viales que discurren paralelamente a la pendiente: la zona baja, de mayor densidad, que comprende el área entre el parque y la ciudad, donde se han propuesto una serie de bloques que se suceden linealmente y abren un eje diagonal, visual y peatonal desde la rotonda de la calle Miguel de Ambulodi hacia el parque; La zona intermedia que comprende las edificaciones existentes a lo largo del vial del parque; y por último, la zona alta hasta la cumbre, donde se encuentran la tipología de bloque en parcela privada y, la tipología de vivienda trifamiliar.

#### **a) Zona baja edificable**

Esta zona queda delimitada por la calle Miguel de Ambulodi, al norte, por el parque lineal al sur, por el vial que sube a la parcela de Egiluze, al este, y por la vía de servicio a estas edificaciones, al oeste.

Desde la rotonda situada en la calle Miguel de Ambulodi se abre un eje diagonal que comunica visual y peatonalmente la parte baja del ámbito con el parque lineal. Los bloques de vivienda protegida se suceden linealmente en plataformas situadas a diferentes cotas que van salvando el desnivel existente entre la calle Miguel de Ambulodi y el parque lineal.

Los espacios intersticiales entre los bloques de vivienda se destinan a áreas ajardinadas, plazas, áreas de juego e itinerarios peatonales.

Estos edificios se han previsto con unas condiciones de ocupación similares a las del entorno. Todas estas edificaciones escalonadas se prevén con un perfil máximo de , sótano, planta semisótano, seis plantas altas en el extremo que desciende a cuatro plantas.

En los semisótanos de los bloques, excepto en el bloque RPL-O2, se prevén locales comerciales y sociales con acceso desde las cotas más bajas de los espacios peatonales. Los locales que se proyectan, sirven para salvar la diferencia de cotas de las diferentes plataformas, quedando contra el terreno en su parte posterior, pero con los accesos y escaparates junto al espacio público.

Se prevé una alineación máxima con un fondo de 13 metros, lo que permite alojar viviendas de doble orientación norte- sur y ventilación cruzada

### **b) Zona intermedia edificable**

A lo largo del vial principal se sitúa la tipología de bloques en parcela. Esta tipología es la que integra locales destinados a oficinas o comercio. La alternancia de bloque de protección oficial, con vivienda tasada y libre permite una distribución más homogénea de los tipos de vivienda a lo largo de la calle.

Se trata de una tipología de bloque de sótano, semisótano, 3 plantas altas y una planta de ático retranqueado un mínimo de 2.5 metros en todas las fachadas. El zócalo sobre el que se sitúan los edificios albergará el portal, garajes, trasteros de las viviendas y local comercial en algunos casos. Las edificaciones se apoyan sobre un zócalo que se quiebra a lo largo de la calle, ampliando y enriqueciendo el trazado peatonal a este lado de la calle.

Del conjunto de 16 bloques, 3 bloques se destinarán a vivienda libre, 8 bloques a vivienda tasada municipal y 5 bloques a vivienda protegida. A lo largo de esta calle se prevén itinerarios peatonales que conectan transversalmente con la vía superior.

### **c) Zona alta edificable**

La zona alta edificable queda delimitada por el vial de cumbrera y el vial intermedio.

Es en esta vía intermedia se apoyan los 9 bloques de tipología unifamiliar adosada, en parcelas privadas con un máximo de 10 viviendas cada una de ellas. La alineación de los bloques se gira para ganar espacios ajardinados dentro de la parcela.

Cada bloque de parcela se separa de la siguiente con el vial de entrada al garaje. El perfil de las viviendas es planta sótano, donde se sitúan los garajes y usos auxiliares, planta baja y 2 plantas altas con jardín orientado al sur. Se contempla la construcción de un total de 90 viviendas.

En la parte superior de las parcelas de los bloques y alineadas a la vía de cumbrera se encuentran las viviendas trifamiliares con un perfil de planta sótano, planta baja y una única planta alta. Se contempla la construcción de un total de 33 viviendas a desarrollar en promoción de libre mercado.

Por último, a lo largo de esta vía de cumbrera se consolidan el caserío Altzulegarre y el caserío Mendi Alde, con un perfil de planta baja, planta alta y bajocubierta que actualmente albergan una única vivienda cada uno. A este mismo lado de la vía, queda fuera de ordenación el caserío Linda Berri.

Al otro lado de la vía se consolidan el caserío Txenperenea, el caserío Motzenea y el caserío Aier-Enea. Las parcelas que alojan las edificaciones consolidadas quedan calificadas como Residencial Trifamiliar, por lo que se permite alojar en cada una de ellas un total de tres viviendas.

### **3.2.3. Espacios libres y equipamientos**

Tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, el ámbito presenta una topografía en ladera que desciende de sur a norte hasta los barrios del sur de Irun. Esta ladera queda delimitada al este por la parcela de equipamiento privado Egiluze y al oeste con la calle Belitz cuyo tramo final tiene una gran pendiente y que será el punto de conexión con el nuevo desarrollo residencial de Oianurre.

Con el objeto de favorecer el reconocimiento del territorio, facilitando asimismo la definición de las zonas más aptas para la edificación residencial, se decide destinar una franja del ámbito a zona verde, dejándola libre de toda edificación y como continuación de las zonas verdes colindantes. Este criterio permite la preservación de la vegetación existente y permite articular e integrar la nueva ordenación residencial.

Se dispone un parque lineal que recorre el área de norte a este, resuelve la ladera y permite crear recorridos que atraviesan el área sin perder la sensación de contacto con la naturaleza, preservando en esta franja verde el carácter natural de la zona. Esta área completaría la superficie destinada a espacio libre.

Por otra parte y en relación al sistema de dotaciones que debe contemplar este nuevo asentamiento residencial, se ha previsto la localización de dichas dotaciones cerca del parque.

Así, se ha previsto la localización de las parcela destinada al deportivo cercano al parque Alai-Txoko, en el extremo norte de la ordenación, en contacto con el nuevo parque que servirá como extensión de las actividades deportivas. Asimismo y siguiendo esta franja se sitúa una de las parcelas de equipamiento escolar, en el extremo oeste y en contacto a su vez con el parque. La parte de guardería se ubica en la parte intermedia de la ladera.

El equipamiento sociocultural se dispone junto a la c/Belitz.

Por otra parte, en la planta baja de las parte de las edificaciones de VPO se han previsto locales sociales en contacto con los itinerarios peatonales principales. El equipamiento comercial se situará integrado en los edificios de viviendas de la ordenación. Una parte de la superficie de comercios irá situada a lo largo de la vía principal que atraviesa el área de oeste a este con el fin de mezclar actividades en una misma calle. Los bajos de los bloques de viviendas de la parte baja del ámbito también albergarán comercios.

Por último, respecto de la dotación destinada al aparcamiento de vehículos, se ha previsto la disposición de plazas de aparcamiento a lo largo de las vías. Esta disposición, unida a la previsión de localizar 2 plazas de aparcamiento por vivienda para residentes en los sótanos de las nuevas edificaciones, cubrirá ampliamente las necesidades previstas.

Se incluyen a continuación las superficies mínimas establecidas por la legislación vigente y definidas por el Plan de Sectorización y por la ordenación pormenorizada para cada una de las dotaciones previstas:

**a) Red dotacional de sistemas generales:**

Se cumplirá en este ámbito con los mayores espacios de Zonas Verdes (Sistema General de Espacios Libres –L-) necesarios para compensar el aumento de la densidad de población por el incremento en el nº de viviendas previsto en el Proyecto de Modificación del Plan General en los números pares 8 al 18 de la C/ Santiago, en tramitación paralela a la presente Modificación que asciende a 234 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima exigida (Ley 2/2006: 13.554+234) .....  $\geq$  13.788 m<sup>2</sup> s

**Superficie suelo calificada (L) SGEL ..... 13.788 m<sup>2</sup>s**

**b) Dotaciones de la red de sistemas locales:**

La ordenación pormenorizada del Plan de Sectorización define la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales. Superficie de suelo que en ningún caso podrá ser menor de 10 m<sup>2</sup>s por cada 25 m<sup>2</sup>(t).

**Superficie suelo mínima Sistemas Locales ..... > 27.108 m<sup>2</sup> s**  
**Superficie suelo calificada ..... 92.681 m<sup>2</sup> s**

Esta superficie se ordena cumpliendo los siguientes mínimos:

- **Suelo destinado a Zonas verdes y espacios libres**  $\geq 15\%$  Sup. sector \* .... > 21.573 m<sup>2</sup>s  
 \* excluida la superficie Sistemas Generales (art. 78.1)

**Superficie suelo calificada ..... 22.048 m<sup>2</sup>s**

LJ.- Jardines	10.049 m <sup>2</sup> s
LP.- Parques y Areas recreativas	10.235 m <sup>2</sup> s
LK.- Espacio Libre con aprovechamiento bajo rasante	1.764 m <sup>2</sup> s

- **Alojamientos Dotacionales** 1,5 m<sup>2</sup>s/ $\Delta$ 100m<sup>2</sup>t resid. nuevo .....  $\geq$  945 m<sup>2</sup>s  
 Superficie suelo calificada ..... **1.913 m<sup>2</sup>s**

- **Centros docentes. Guarderías** (Rglmto. de Planeamiento)  $\geq 2$  m<sup>2</sup>s/viv....1.400 m<sup>2</sup>(s)  
 Superficie suelo calificada ..... **1.400 m<sup>2</sup>s**

- **Centros docentes. Otros** (Rglmto. de Planeamiento)  $\geq 10$  m<sup>2</sup>s/viv $\geq$  .....7.000 m<sup>2</sup>(s)  
 Superficie suelo calificada ..... **7.041 m<sup>2</sup>s**

- **Parque Deportivo** (Rglmto de Planeamiento)  $\geq 6$  m<sup>2</sup>s/viv).....  $\geq$  4.200 m<sup>2</sup>(s)  
 Superficie suelo calificada ..... **4.200 m<sup>2</sup>s**

- **Techo destinado Equipamiento social** (Rglmto de Planeamiento)  $\geq 4$  m<sup>2</sup>(t)/viv.....  
 Superficie techo calificada ..... **2.800 m<sup>2</sup>(t)**  
 Parcela de equipamiento social -EC- ..... 600 m<sup>2</sup>(t)  
 Ptas bajas bloques residenciales ..... 2.200 m<sup>2</sup>(t)

- **Techo destinado a Equipamientos privados**  $\geq 1$  m<sup>2</sup>(t)/25 m<sup>2</sup>(t).....  $\geq$  2.711 m<sup>2</sup>(t)  
 Superficie techo calificada ..... **2.711 m<sup>2</sup>(t)**

-Equip. comercial privado (Rglmto. de Planeamiento).S  $\geq 2$  m<sup>2</sup>(t)/viv... $\geq$  1.400 m<sup>2</sup>(t)  
 Ptas bajas bloques residenciales ..... **2.360 m<sup>2</sup>(t)**

-Parcela Equip. servicios -ES- ..... **351 m<sup>2</sup>(t)**

- Plazas **aparcamiento en parcelas privadas**  $\geq 0.35$  plazas/25 m<sup>2</sup>(t) .....  $\geq$  949 plazas  
 nº plazas definidas.....**1.400 plazas**

- Plazas **aparcamiento en dotaciones públicas**  $\geq 0.15$  plazas/25 m<sup>2</sup>(t).....  $\geq$  407 plazas  
 nº plazas definidas.....**531 plazas**

- Número **árboles a plantar o conservar**  $\geq 1$  por cada nueva viv..... > 695 árboles  
 nº árboles.....**700 árboles**

### **3.3 DETERMINACIONES DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

#### **3.3.1.Determinaciones de la ordenación estructural**

El aprovechamiento total definido para las parcelas residenciales es de **67.771,4 m<sup>2</sup>(t)**. La edificabilidad definida para la unidad de actuación urbanística de Txenperenea resulta de **0,43 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>s**, la misma que estaba establecida en la Modificación de Plan General de referencia. El número máximo de viviendas es de 700 viviendas.

El total de viviendas previsto se distribuye en 386 viviendas calificadas como "Residencial Colectiva en Parcela" en régimen de protección oficial, 128 viviendas como "Residencial Colectiva en Parcela" en viviendas de protección oficial de régimen tasado municipal, y 48 viviendas calificadas como "Residencial Colectiva Bloque en Parcela" de promoción libre; En la zona media del ámbito, se encuentran 90 viviendas con la calificación de "Residencial Colectiva en Parcela"; y por último en la zona alta del ámbito, se encuentran 11 parcelas calificados como "Residencial Trifamiliar en Parcela" ( 33 viviendas) junto a las parcelas donde se encuentran los 5 caseríos que se consolidan, calificados igualmente como "Residencial Trifamiliar en Parcela" (15 viviendas).

En correspondencia con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se destina el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial a vivienda sometida al régimen de protección pública (47.259,3 m<sup>2</sup>(t))que se desglosa en un 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (34.656,82 m<sup>2</sup>(t)), y en un 20% (12.602,48 m<sup>2</sup>(t)) de vivienda de protección pública de régimen tasada municipal.



### 3.3.2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

En el ámbito de actuación definido por el presente Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada con una superficie total de 161.147 m<sup>2</sup> que quedan a su vez reflejadas en el plano correspondiente de "Calificación Pormenorizada".

<b>Calificación Pormenorizada</b>	<b>superficie propuesta</b>	<b>total</b>	<b>%</b>
- Sistema Local de Equipamiento comunitario público		15.960	
EE.- Equipamiento Escolar .	8.441 m <sup>2</sup> s		
ED.- Equipamiento Deportivo	4.200 m <sup>2</sup> s		
EC.- Equipamiento Social	1.406 m <sup>2</sup> s		
AD.- Alojamiento Dotacional	1.913 m <sup>2</sup> s		
- Sistema Local de Equipamiento privado		1.200	
ES.- Equipamiento servicios privado	1.200 m <sup>2</sup> s		
- Sistema Local de Espacios Libres de Dominio Público		22.048	
LJ.- Jardines	10.049 m <sup>2</sup> s		
LP.- Parques y Areas recreativas	10.235 m <sup>2</sup> s		
LK.- Espacio Libre con aprovechamiento bajo rasante	1.764 m <sup>2</sup> s		
- Sistema de comunicaciones		57.012	
VL.- Viario Local	44.227 m <sup>2</sup> s		
VJ.- Jardín asociado a viario	12.785 m <sup>2</sup> s		
- Residencial		51.139	31,73
RPL-O.-Residencial colectiva en parcela ( vpo)	7.554 m <sup>2</sup> s		
RPB-O.-Residencial colectiva en parcela ( vpo)	5.350 m <sup>2</sup> s		
RP-T.-Residencial colectiva en parcela ( tasada)	8.711 m <sup>2</sup> s		
RP-L.-Residencial colectiva en parcela ( libre)	3.487 m <sup>2</sup> s		
RPD.-Residencial colectiva en parcela	9.645 m <sup>2</sup> s		
RT.-Residencial trifamiliar	16.391 m <sup>2</sup> s		
<b>Superficie calificación global residencial (R)</b>	147.359 m <sup>2</sup> s	147.359	
LP.- Sistema General de Espacios Libres (L)	13.788 m <sup>2</sup> s	13.788	
<b>Superficie total del ámbito de ordenación</b>	161.147 m <sup>2</sup> s	161.147	
<b>Régimen de Uso y Dominio</b>			
Dominio y uso público	107.044 m <sup>2</sup> s		66,43
Dominio y uso privado	52.339 m <sup>2</sup> s		32,48
Dominio público con aprovechamiento bajo rasante	1.764 m <sup>2</sup> s		1,09

La superficie total calificada como Viario Urbano Local (VL) en el presente ámbito de actuación, contempla una superficie de 40.688 m<sup>2</sup> s incluida en el Sector "Txenperenea" y una superficie de 3.539 m<sup>2</sup> en el Area "Egiluze", así la totalidad del suelo incluido en este Area queda calificada pormenorizadamente como Viario Urbano Local ( VL).

### 3.3.4. Distribución de Superficie Construidas por Parcelas Residenciales.

A continuación se describen las superficies construidas y número de viviendas definido para cada parcela residencial edificable:

parcela		RPL-O1	RPL-O2	RPL-O3	RPL-O4	RPL-O5	total
modalidad		V.P.O	V.P.O	V.P.O	V.P.O	V.P.O	
		SS+V	SS+V	SS+V	SS+IV	SS+IV	
perfil		SS+VI	SS+VI	SS+VI	SS+V	SS+V	
	vivienda	5.449	4.571	5.450	6.090	5.220,4	<b>26.780,4</b>
	terciario						
sup.máx. computable (m²(f))	semisótano	0	0	0	557	557	<b>1.114</b>
nºmax viviendas		62	52	62	70	60	<b>306</b>
sup.min. no computable	eq.social						
	semisótano	1.000	0	1.200	0	0	<b>2.200</b>
	garaje o auxiliares						
	semisótano	0	1.347	307	1.303	1.094	<b>4.051</b>
	garaje o auxiliares						
sup.máx.no computable	sótano	3.168	1.347	3.482	2.531	2.115	<b>12.643</b>
nºmin							
aparcamientos		124	104	124	140	120	<b>612</b>
superficie parcela (m²s)		1.584	1.347	1.741	2.531	2.115	<b>9.318</b>

parcela	RPB-T1	RPB-O6	RPB-T2	RPB-O7	RPB-T3	RPB-O8	RPB-T4	RPB-O9	RPB-T5	RPB-O10	RPB-T6	RPB-L1	RPB-T7	RPB-L2	RPB-T8	RPB-L3	total	
modalidad	V.P.T	V.P.O	V.P.T	V.P.O	V.P.T	V.P.O	V.P.T	V.P.O	V.P.T	V.P.O	V.P.T	Libre	V.P.T	Libre	V.P.T	Libre		
perfil	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A	SS+3+A		
sup.máx. computable (m²(t))	vivienda	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	1.575,31	<b>25.204,96</b>
	terciario semisótano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	311,5	311,5	311,5	311,5	-	-	<b>1.246</b>
nºmax viviendas	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	<b>256</b>
sup.máx.no computable	garaje o auxiliares semisótano	1.161	1.124	1.123	1.032	1.052	1.064	1.047	1.042	1.089	1.083	761,5	882,5	771,5	771,5	1.083	1.210	<b>16.297</b>
	garaje o auxiliares sótano	1.161	1.124	1.123	1.032	1.052	1.064	1.047	1.042	1.089	1.083	1.073	1.194	1.083	1.083	1.083	1.210	<b>17.543</b>
nºmin aparcamientos	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	<b>512</b>
superficie parcela (m²s)	1.161	1.129	1.123	1.032	1.052	1.064	1.047	1.042	1.089	1.083	1.073	1.194	1.083	1.083	1.083	1.210	1.210	<b>17.54</b>

parcela	RPD-1	RPD-2	RPD-3	RPD-4	RPD-5	RPD-6	RPD-7	RPD-8	RPD-9	total
modalidad	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	
perfil	B+II	B+II	B+II	B+II	B+II	B+II	B+II	B+II	B+II	
sup.máx. computable (m²(t))										
vivienda	964,67	964,67	964,67	964,67	964,67	964,67	964,67	964,67	964,67	<b>8.682</b>
nºmax viviendas	10	10	10	10	10	10	10	10	10	<b>90</b>
sup.máx.no computable										
garaje o auxiliares										
sótano	1.670	1.670	1.670	1.670	1.662	1.630	1.566	1.564	1.552	<b>14.624</b>
nºmin										
aparcamientos	20	20	20	20	20	20	20	20	20	<b>180</b>
superficie parcela (m²s)	1.102	1.100	1.097	1.101	1.100	1.075	1.029	1043	998	<b>9.645</b>

												Altzulegarre	Motzenea	Mendi Alde	Txenperenea	Aier-Enea	
Parcela	RT-1	RT-2	RT-3	RT-4	RT-5	RT-6	RT-7	RT-8	RT-9	RT-10	RT-11	RT-12	RT-13	RT-14	RT-15	RT-16	total
modalidad	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	
perfil	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I
sup.máx. computable (m²(t))																	
vivienda	213,19	213,19	213,19	213,19	213,19	213,19	213,19	213,19	213,19	213,19	213,19	577	385	407	439	240	<b>4.393</b>
nºmax viviendas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	<b>48</b>
sup.máx.no computable																	
garaje o auxiliares																	
semisótano	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	<b>3.200</b>
nºmin																	
aparcamientos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	<b>96</b>
superficie parcela (m²s)	1.206	1.080	1.175	812	1.242	741	686	701	808	720	720	1.835	859	1.669	1.047	1.090	<b>16.391</b>



**Anexo II**  
Accesibilidad-Decreto 68/2000

## 1. OBJETO

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del Parlamento Vasco). Justifica asimismo el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado, debiendo cumplimentar las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en los proyectos de urbanización y de obras que se deberán formular en desarrollo de sus determinaciones.

## 2. ELEMENTOS DE URBANIZACION

### 2.1. Diseño y Trazado de vías

El viario principal de conexión del ámbito de Oinaurre con Txenperenea se desarrolla con una suave pendiente del 1% al comienzo, y a partir de la rotonda y hacia el este y debido a la caída del terreno se desarrolla con una pendiente del 5%, no superando nunca la pendiente del 6%.

El vial que da servicio a las parcelas de viviendas adosadas parte con una pendiente muy suave hacia el oeste, haciéndose más pronunciada hacia el este, siempre menor del 6%.

En cuanto a la vía de cumbrera que da servicio a las viviendas unifamiliares y caseríos, debido a la consolidación de los caseríos, no se pueden modificar las cotas de acceso a dichos caseríos. Además, en el tramo oeste, la vía desciende bruscamente con una pendiente del 8% para resolver la conexión con el puente que une esta vía con un camino forestal y el acceso al caserío Altzule-Garre.

El vial de conexión que parte de la rotonda situada en Miguel de Ambulodi hacia la parcela de "Egiluze", mantiene la pendiente del 8% que tenía antes; sin embargo el acceso peatonal se resuelve a través de itinerarios con menos de un 6% de pendiente que recorren las zonas peatonales que discurren entre edificaciones y de los caminos del parque.

El parque lineal configura un espacio de conexión tanto longitudinal, conecta los dos barrios limítrofes con Txenperenea a diferentes cotas, como transversal, ya que resuelve mediante caminos zigzagueantes las conexiones peatonales con pendiente menor del 6% de la parte inferior con la superior de norte a sur.

### 2.2. Aceras e itinerarios peatonales

Se han definido aceras de 3,00 metros de anchura para el viario principal. La anchura mínima definida para las aceras e itinerarios peatonales es de 2,50 metros, asegurando de esta forma recorridos adecuados y libres de obstáculos. Todas las aceras se desarrollan en paralelo a los viarios definidos y por lo tanto ninguno de estos



recorridos tiene una pendiente superior al 6%, excepto en la vía que sube a Egiluze y en algunos tramos de la vía superior que da acceso a las viviendas unifamiliares.

### **2.3. Espacios Libres**

Se deberán garantizar las condiciones de accesibilidad a los mismos conforme a los criterios del artículo 3.6 de la normativa de referencia, mediante la disposición de recorridos de anchura superior a 2,00 metros y pendiente adecuada. Debido a las condiciones topográficas del lugar, algunos espacios libres presentan un cierto desnivel, por lo que en el diseño específico de estos espacios será necesario estudiar con precisión los recorridos con el objeto de no superar las pendientes admisibles.

Con carácter general, se remite al correspondiente Proyecto de Urbanización y a los proyectos de obras correspondientes la obligación de la adecuación de su configuración al contenido de la normativa vigente.

### **2.4. Aparcamientos**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.11 de la presente normativa, se reservará un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 40 plazas o fracción, con el objeto de garantizar el aparcamiento de personas con movilidad reducida. Estas plazas de aparcamiento se dispondrán con las dimensiones adecuadas.

### **2.5. Mobiliario Urbano**

El conjunto de las especificaciones y características pormenorizadas de diseño del mobiliario a disponer en el ámbito del presente planeamiento se remite al Proyecto de Urbanización correspondiente, el cual deberá justificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable.

**Documento B**  
memoria de gestión

## Documento B

### Memoria de Gestión

1. Régimen del Suelo y gestión urbanística.....	1
2. Unidades y sistema de actuación.....	1
3. Aprovechamiento tipo.....	1
4. Edificaciones y construcciones declarados fuera de ordenación urbanística.....	2
5. Realojos.....	3
6. Ambito de urbanización.....	3

## 1. REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

En el área objeto del presente Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada, que se refiere al ámbito de intervención urbanística de "Txenperenea" y a una porción de la parcela RC-01: Egiluze, se delimita el siguiente Sector

### - Sector 6.2.06: Txenperenea Suelo Urbanizable sectorizado

Incluye las parcelas y áreas A, B, C, D, E1,E2, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P,Q Y R definidas en la Memoria de Información del presente documento.

Se adscribe al ámbito de actuación el Area " Egiluze" , clasificada como suelo urbano y definida con el objetivo de conectar la nueva ordenación con la calle Miguel de Ambulodi y en definitiva con la Avenida Euskal-Herria. Se adscribe a la "actuación integrada".

La totalidad del suelo definido como Sector "Txenperenea" se define como una única "actuación integrada" cuyo régimen de ejecución se determinará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a realizar.

Las superficies son las siguientes:

- Sector " Txenperenea": .....	157.608m <sup>2</sup> s
- Area adscrita"Egiluze".....	3.539 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie total del Ambito de Actuación</b> .....	<b>161.147 m<sup>2</sup>s</b>

Calificación global del suelo:

Zona de Uso Residencial (R).....	147.359 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Espacios Libres(L).....	13.788 m <sup>2</sup> s

## 2. UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACION

Será el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle la ordenación pormenorizada, el que defina las condiciones de gestión de la "Actuación Integrada" establecida y de los suelos adscritos, preferentemente en una Única Unidad de Ejecución.

El sistema de actuación que desarrolle las condiciones de gestión será objeto del Programa de Actuación Urbanizadora.

## 3. Aprovechamiento tipo

La presente propuesta de ordenación para el ámbito de Txenperenea contempla la disposición de los siguientes usos y tipologías edificatorias así como las siguientes superficies construidas máximas:

- RPL-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	26.780,4 m <sup>2</sup> c
- RPB-O.	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	7.876 m <sup>2</sup> c
- RPB-T.	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	12.603 m <sup>2</sup> c
- RPB-L.	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	4.726 m <sup>2</sup> c
- RPD.	Residencial Colectiva en Parcela	8.682 m <sup>2</sup> c
- RT.	Residencial Trifamiliar	2.345 m <sup>2</sup> c
- RT.	Residencial Consolidado	2.048 m <sup>2</sup> c
- TC.	Equipamiento Privado	2.360 m <sup>2</sup> c
- ES.	Equipamiento Privado	351 m <sup>2</sup> c
<b>- Superficie Construida Total</b>		<b>67.771,4 m<sup>2</sup>c</b>

Para cada una de las calificaciones definidas se establecen los siguientes coeficientes de Homogenización:

- RPL-O	Viviendas de Protección Oficial	1
- RPB-O	Viviendas de Protección Oficial	1
- RPB-T	Residencial Colectiva en Parcela reg. tasadas	3,559
- RPB-L	Residencial Colectiva en Parcela	6,011
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela	4,279
- RPT	Residencial trifamiliar	4,926
- TC.	Terciario comercial	2,879
- ES.	Equipamiento privado	1,751

De la aplicación de estos coeficientes a la superficie construida asignada a cada una de las calificaciones resulta la superficie total medida en m<sup>2</sup>utc/m<sup>2</sup>suelo ( uso y tipología característica)

- RP -O.	Viviendas de Protección Oficial	34.656,4 m <sup>2</sup> utc(PT)
- RPB-T.	Viviendas de Protección Oficial rég. tasadas	44.854,0 m <sup>2</sup> utc(PT)
- RPB-L.	Residencial Colectiva en Parcela	28.407,9 m <sup>2</sup> utc(PT)
- RPD.	Residencial Colectiva en Parcela	37.150,2 m <sup>2</sup> utc(PT)
- RT	Residencial trifamiliar	11.551,4 m <sup>2</sup> utc(PT)
- RT	Residencial trifamiliar (existentes)	10.088,4 m <sup>2</sup> utc(PT)
- TC.	Terciario comercial	6.794,4 m <sup>2</sup> utc(PT)
- ES.	Equipamiento privado	612,8 m <sup>2</sup> utc(PT)
- Superficie Total		174.115,5 m <sup>2</sup> utc(PT)

#### 4. Edificios y construcciones declarados fuera de ordenación urbanística

Se declaran fuera de ordenación urbanística las siguientes edificaciones:

- El caserío Linda-Berri, situado en la parcela E1. La edificación tiene un perfil de planta baja y una planta alta y bajocubierta, que contabiliza una superficie construida total de 316 m<sup>2</sup>c y alberga una vivienda.
- El antiguo parvulario de Lapitze.

## **5. Realojos**

Los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual y declaradas fuera de ordenación, deberán ser realojados en las condiciones establecidas en la Disposición adicional Segunda de la Ley2/2006 de Suelo y Urbanismo.

## **6. Ambito de urbanización**

El Programa de Actuación Urbanizadora definirá el ámbito concreto de urbanización que deberá ser ejecutado por los propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

El Proyecto de Urbanización contendrá la definición de los elementos estructurantes del conjunto de la ordenación, como son los espacios libres y viales previstos.

**Documento C**  
normas urbanísticas

## Documento C

### Normas Urbanísticas

#### Titulo preliminar:

<b>Generalidades</b> .....	1
Artículo 1.- Ambito.....	1
Artículo 2.- Entrada en Vigor.....	1
Artículo 3.- Condiciones de Vigencia .....	1
Artículo 4.- Obligatoriedad .....	1
Artículo 5.- Terminología de Conceptos.....	1
Artículo 6.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance de los mismos.....	1

#### Titulo primero:

<b>Régimen urbanístico del suelo</b> .....	3
--	---

#### Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación .....

Artículo 7.- Definición del Régimen de Calificación .....	3
Artículo 8.- Código de Calificación .....	3
Artículo 9.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada .....	4

#### Capítulo 1.2.- Régimen para el Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial .....

Artículo 10.- Régimen de Actuación Urbanística.....	4
Artículo 11.- Proyectos de Urbanización.....	4
Artículo 12.- Unidades de Edificación.....	4
Artículo 13.- Estudios de detalle.....	5

#### Titulo segundo:

<b>Ordenanzas aplicables a las parcelas edificables</b> .....	5
---	---

#### Capítulo 2.1.- Condiciones Generales aplicables a las parcelas edificables

Artículo 14.- Generalidades.....	5
Artículo 15.- Superficie construida.....	5
Artículo 16.- Parcelación.....	6

#### Capítulo 2.2.- Condiciones particulares aplicables a las Parcelas Edificables

Artículo 17.- Parcelas RPL .....	6
Artículo 18.- Parcelas RPB.....	10
Artículo 19.- Parcelas RPD.....	16
Artículo 20.- Parcelas RT.....	19
Artículo 21.- Parcelas E ( equipamientos).....	22



**TITULO PRELIMINAR:****GENERALIDADES****Artículo 1. Ambito**

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificadora, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada.

**Artículo 2. Entrada en Vigor**

Las determinaciones del presente proyecto entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, en los términos establecidos por la Ley de Bases de Régimen Local.

**Artículo 3. 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 4. Obligatoriedad**

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

**Artículo 5. Terminología de Conceptos**

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo.

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

**Artículo 6. Documentos constitutivos del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada y alcance de los mismos.**

El presente documento de Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada en Txenperenea está constituido por los siguientes documentos:

- **Documento 0:** Memoria de Información
- **Documento A:** Memoria de Ordenación
- **Documento B:** Memoria de Gestión

- **Documento C:** Normas Urbanísticas
- **Documento D:** Viabilidad Económica
- **Anexo al Documento D:** Ficha de Ambito de Intervención Urbanística
- **Documento E:** Planos de Información y Propuesta

#### Carácter Normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo del presente Plan de Sectorización queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son **el Documento A, Memoria, Documento B- Memoria de Gestión, el Documento C- Normas Urbanísticas, el Anexo al Documento C- Ficha de Ambito de Intervención Urbanística** y los planos de Propuesta, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

**TITULO PRIMERO:****RÉGIMEN URBANÍSTICO****CAPITULO 1.1.- Régimen de calificación global****Artículo 7.- Definición del régimen de Calificación**

El presente Plan de Sectorización se refiere al ámbito de "Txenperenea". La totalidad del área objeto del presente planeamiento queda sometido al régimen de Calificación Global que se define en el presente Título, y de acuerdo con la delimitación establecida en el plano i-002 Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano.

El ámbito objeto de este Plan de Sectorización queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano adjunto a-003- Calificación Pormenorizada Propuesta.

**Artículo 8.- Código de Calificación**

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector 1, existen 2 calificaciones globales:

- . Sistema General de Espacios Libres, distribuido junto al sistema local de espacios libres, constituyendo el parque lineal de Txenperenea.
- . Suelo Residencial, que se refiere al resto del ámbito.

Calificación global del suelo:

Zona de Uso Residencial (R).....	147.359 m <sup>2</sup>
Sistema General de Espacios Libres(L).....	13.788 m <sup>2</sup>

La calificación en usos pormenorizados del uso global residencial, comprende las siguientes categorías, en relación con la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún:

**E.- Parcelas de equipamientos y servicios**

- ED.-** Equipamiento deportivo
- EE.-** Equipamiento escolar público
- EC.-** Equipamiento sociocultural
- ES.-** Equipamiento servicios privado
- AD.-** Alojamiento dotacional

**L.- Espacios libres públicos**

- LJ.-** Jardines urbanos
- LK.-** Espacio libre con aprovechamiento bajo rasante
- LL.-** Espacios libres peatonales
- LP.-** Parques y Areas Recreativas

**R.- Parcelas de uso residencial****RP.-** Residencial Colectiva en Parcela**RPL-O.-** Residencial Colectiva en Parcela de bloque lineal (vpo)**RPB-O.-** Residencial Colectiva en Parcela de bloque (vpo)**RPB-T.-** Residencial Colectiva en Parcela de bloque (Tasadas municipales)**RPB-L.-** Residencial Colectiva en Parcela de bloque (Libres)**RPD.-** Residencial Colectiva en Parcela**RT.-** Residencial Trifamiliar**V.- Sistemas de comunicaciones viarias****VL.-** Viario Urbano Local**VJ.-** Jardín asociado a viario**Artículo 9.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada de las parcelas residenciales**

El régimen de edificación, uso y dominio aplicable a las zonas de uso pormenorizado se configura a través de las determinaciones siguientes:

- Las condiciones de calificación pormenorizada de aplicación genérica que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.
- La calificación pormenorizada RP (Residencial Colectiva en Parcela) se distinguen 2 variantes L y B, para diferenciar la tipología edificatoria, y las 3 variantes O (vpo), T (tasadas municipales) y L (libre) para referirse al régimen de Protección Oficial, al régimen de Tasadas Municipales y de Promoción Libre respectivamente.
- La calificación pormenorizada RPD (Residencial Colectiva en Parcela) de promoción libre
- La calificación pormenorizada RT (Residencial Trifamiliar), de promoción libre.
- Las condiciones generales y particulares establecidas en el presente documentos para cada una de las zonas calificadas.

A continuación se incluye un resumen de la calificación pormenorizada de las parcelas de uso residencial:

<b>calificación</b>	<b>nº viviendas</b>	<b>Edificabilidad residencial</b>
RPL-O	306	26.780,4
RPB-O	80	7.876
RPB-T	128	12.603
RPB-L	48	4.726
RPD	90	8.682
RT	33	2.345
RT consolidado	15	2.048
<b>total</b>	<b>700 viviendas</b>	<b>65.061,4m<sup>2</sup>(tr)</b>

No está incluida la edificabilidad de uso terciario, ni social. Ni la bajasante.

## **CAPÍTULO 1.2.- Régimen jurídico para el desarrollo y Ejecución del Plan de Sectorización**

### **Artículo 10.- Régimen de Actuación Urbanística**

En la Memoria de Gestión del presente documento se define una única " Actuación Integrada" a la que se adscriben el Area denominada " Egiluze". Esta " Actuación Integrada" deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar.

Se remite al Programa de Actuación Urbanizadora la definición de las condiciones de gestión de esta Actuación Integrada y del suelo adscrito, que será preferentemente mediante una única Unidad de Ejecución.

### **Artículo 11.- Proyectos de Urbanización**

Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad de la actuación definida, conteniendo la definición de la totalidad de los elementos estructurantes del conjunto de la ordenación así como la configuración y carácter de los viarios, espacios libres y aparcamientos previstos.

### **Artículo 12.- Unidades de Edificación**

Cada una de las parcelas edificables definidas constituyen Unidades de Edificación independientes a efectos de la elaboración y tramitación de los correspondientes Proyectos de Edificación y Licencia Municipal.

El proyecto de edificación deberá resolver la composición unitaria de la fachada, incluido el frente de la planta bajasante lindante con el espacio público, en el caso de que emerja de la rasante del terreno. Será obligatorio un anteproyecto para cada unidad edificatoria.

### **Artículo 13.- Estudios de Detalle**

Se formularán Estudios de Detalle para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones contenidas en las ordenanzas particulares de las parcelas edificables y con los límites establecidos por la normativa general aplicable.

Para asegurar la adecuada ordenación del frente de calle, los Estudios de Detalle se deberán adaptar a todas las parcelas apoyadas en esa calle.

**TITULO SEGUNDO:****ORDENANZAS APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES****CAPÍTULO 2.1.- Condiciones generales aplicables a las parcelas edificables****Artículo 14.-Generalidades**

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas edificables ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, uso y dominio a lo especificado en el presente título, en los planos y en las tablas de características en las cuales las superficies construidas asignadas a cada parcela, tienen el carácter de techo máximo.

**Artículo 15.- Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio****1. Superficie construida sobre rasante**

La superficie construida máxima sobre rasante destinada a usos lucrativos en parcelas residenciales es de 67.771,44 m<sup>2</sup>(t). Las condiciones particulares de ocupación y superficie construida de cada parcela edificable se reflejan en el apartado 3.3 Determinaciones del Plan de Sectorización y Ordenación pormenorizada del Documento A- Memoria del presente planeamiento.

No computará el espacio destinado a balcones, terrazas, solanas en plantas sobre rasante.

En planta de Semisótano computará como parte del aprovechamiento edificatorio de un edificio todos aquellos espacios destinado a uso residencial o comercial, exceptuando los espacios que se describen a continuación:

- los portales y la superficie destinada a escaleras comunes de los bloques de vivienda colectiva, así como los vestíbulos previos exigidos por el DB-SI vigente.
- Espacios comunitarios no lucrativos en los bloques de vivienda colectiva
- un único trastero por vivienda cuya superficie útil no exceda de 12 metros cuadrados sin posibilidad de incorporación a la vivienda.
- Los huecos de instalaciones debidamente justificados

**2. Superficie construida bajo rasante**

La superficie construida máxima bajo rasante destinada a uso de garaje y otros usos autorizados, no computada en la superficie construida máxima del ámbito, se ajustará en cada caso a lo establecido en el apartado 3.3 Determinaciones del Plan de Sectorización y Ordenación pormenorizada del Documento A- Memoria del presente planeamiento.

## Artículo 16.- Parcelación

En el apartado 3.3 Determinaciones del Plan de Sectorización y Ordenación pormenorizada del Documento A- Memoria del presente planeamiento y en los planos correspondientes, se definen las parcelas residenciales, con las superficies y configuración correspondientes.

Las parcelas residenciales definidas tienen la consideración de parcelas edificables independientes y se consideran indivisibles a los efectos de solicitud y concesión de licencias de edificación. El Proyecto de Reparcelación podrá subdividirlas a los efectos de la asignación de derechos edificatorios. A estos efectos se define como parcela mínima en las parcelas RPL, la correspondiente a 175 m<sup>2</sup> de superficie.

## CAPÍTULO 2.2.- Condiciones particulares aplicables a las parcelas edificables

### Artículo 17.- Parcelas RPL-O

#### 1. Calificación pormenorizada

RPL-O. Residencial Colectiva en Parcela de bloque lineal (Protección Oficial)

#### 2. Parcelas y Superficies

La superficie total de las parcelas definidas con esta calificación pormenorizada:

**RPL-O.....9.318 m<sup>2</sup>**

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

RPL-O1.....	1.584 m <sup>2</sup> s
RPL-O2.....	1.347 m <sup>2</sup> s
RPL-O3.....	1.741 m <sup>2</sup> s
RPL-O4.....	2.531 m <sup>2</sup> s
RPL-O5.....	2.115 m <sup>2</sup> s

#### 3. Condiciones de edificación

##### - Condiciones generales

Las edificaciones se dispondrán en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y obligatorias, así como a los perfiles establecidos para las diferentes parcelas, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza.

##### - Edificabilidad Física Sobre Rasante:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para la totalidad de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

- RPL-O Residencial..... 26.780,4 m<sup>2</sup>(t)
- RPL-O Terciario Comercial en Planta Baja .....1.114 m<sup>2</sup>(t)
- RPL-O Equipamiento Sociocultural en planta Baja ..... 2.200m<sup>2</sup>(t)

La edificabilidad física sobre rasante computable y definida para cada una de las parcelas edificables es la siguiente:

- RPL-O1 .....	5.449 m <sup>2</sup> (t)
- RPL-O2 .....	4.571 m <sup>2</sup> (t)
- RPL-O3 .....	5.450 m <sup>2</sup> (t)
- RPL-O4 .....	6.647 m <sup>2</sup> (t)
- RPL-O5 .....	5.777 m <sup>2</sup> (t)

#### - Edificabilidad Física Bajo Rasante:

La edificabilidad física bajo rasante destinada a uso de garaje y auxiliares de las viviendas no es computable y es resultado de la medición de las superficies de ocupación máximas definidas.

- RPL-O1 .....	3.168 m <sup>2</sup> (t)
- RPL-O2 .....	2.694 m <sup>2</sup> (t)
- RPL-O3 .....	3.789 m <sup>2</sup> (t)
- RPL-O4 .....	3.834 m <sup>2</sup> (t)
- RPL-O5 .....	3.209 m <sup>2</sup> (t)

#### - Alineaciones:

En el plano a-004 se definen las alineaciones máximas y obligatorias sobre rasante de las edificaciones, y las alineaciones obligatorias y máximas de las plantas de semisótano.

En el plano a-004 se definen las alineaciones máximas bajo rasante. Se permite la ocupación bajo rasante de la totalidad de las parcelas.

#### - Rasantes:

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

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

#### - Perfiles y Alturas:

El perfil general de las edificaciones situadas en las parcelas RPL-O1, RPL-O2 y RPL-O3 será de **planta semisótano y 5 plantas altas, y planta semisótano y 6 plantas altas**, con una altura máxima de la edificación indicada en el plano a-004.

El perfil general de las edificaciones de las parcelas, RPL-O4 y RPL-O5, será de **planta semisótano y 4 plantas altas, semisótano y 5 plantas altas, y semisótano y 6 plantas altas**, con una altura máxima de la edificación señalada en el plano a-004.

Se establecen las siguientes determinaciones al perfil definido:

#### - Planta de semi-sótano

- En las edificaciones sitas en las parcelas RPL-O1 y RPL-O3 se dispone en el semisótano los locales destinados a equipamiento social. Estos locales tendrán una altura libre mínima de



4.20 metros. Bajo esta planta semisótano se permite la construcción de dos plantas de sótano.

- En las edificaciones sitas en las parcelas RPL-O4 y RPL-O5 se dispone en el semisótano los locales destinados a equipamiento comercial, portales y usos auxiliares. Estos locales tendrán una altura libre mínima de 4.20 metros. Bajo esta planta semisótano se permite la construcción de dos plantas de sótano.

- En la edificación sita en la parcela RPL-O2 se dispone de una planta semisótano y una planta de sótano destinada a garaje y usos auxiliares. Bajo la planta semisótano se permite la construcción de dos plantas de sótano.

La alineación obligatoria de las plantas de semisótano de todas las parcelas, queda señalada en el plano a-004. Bajo las planta semisótano se permite la construcción de dos plantas de sótano. Las dos plantas de sótano permitidas pueden ocupar toda la parcela y tendrán uso público en superficie en la zona no ocupada por la planta de semisótano.

Se deberá ajardinar, al menos el 60 % de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante o por la rampa de sótano. La urbanización de cada una de las parcelas, será coherente con la urbanización de los espacios públicos colindantes, utilizándose los mismos materiales y soluciones constructivas.

#### - Planta primera

Se deberá ajardinar el 70 % de la superficie de la parcela no ocupada por las plantas superiores.

#### - Plantas superiores

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación máxima y obligatoria de parcela de acuerdo al plano a-004.

#### - **Cubiertas:**

Todas las edificaciones deberán disponer de solución de cubierta plana, con una pendiente máxima menor del 8%, sobre la que se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados.

#### - **Vuelos:**

Se permite vuelos sobre las alineaciones máximas definidas.

Los vuelos tanto abiertos como cerrados se definen con un fondo máximo de 1,50 metro medido a partir de la fachada efectivamente establecida, debiendo disponerse exclusivamente en las plantas altas.

La suma de vuelos abiertos y cerrados podrá ocupar el 100% del frente de fachada.

#### - **Cierres de Parcela:**

Se define una altura máxima de 1,00 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, pudiendo combinarse con tramos ligeros o cierres vegetales, hasta una altura máxima total de 1,80 metros.

La superficie del vano de dicho frente, no podrá superar el 50% de la superficie de fachada de dicha planta.

#### 4.- Condiciones de uso y dominio

##### - Condiciones generales de uso y dominio

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas RPL-O se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

##### - Régimen de Promoción:

- RPL-O1 .....	Protección oficial
- RPL-O2 .....	Protección oficial
- RPL-O3 .....	Protección oficial
- RPL-O4 .....	Protección oficial
- RPL-O5 .....	Protección oficial

#### 5.- Edificabilidad urbanística

<b>RPL-O1:-</b> Viviendas de Protección Oficial .....	5.449 m <sup>2</sup> (t)
- Equipamiento social .....	1.000 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPL-O2:-</b> Viviendas de Protección Oficial .....	4.571 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPL-O3:-</b> Viviendas de Protección Oficial .....	5.450 m <sup>2</sup> (t)
- Equipamiento social .....	1.200m <sup>2</sup> (t)
<b>RPL-O4:-</b> Viviendas de Protección Oficial .....	6.090 m <sup>2</sup> (t)
- Equipamiento comercial .....	557 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPO-O5:-</b> Viviendas de Protección Oficial.....	5.220,4 m <sup>2</sup> (t)
- Equipamiento comercial .....	557 m <sup>2</sup> (t)

##### - Número de viviendas máximo:

- RPL-O1 .....	62
- RPL-O2 .....	52
- RPL-O3 .....	62
- RPL-O4 .....	70
- RPL-O5 .....	60

**Total viviendas en parcelas RPL-O 306**

- Plazas de garaje

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de los establecidos en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

-	RPL-O1 .....	124
-	RPL-O2 .....	104
-	RPL-O3 .....	124
-	RPL-O4 .....	140
-	RPL-O5 .....	120

- Servidumbres

Las parcelas de uso Residencial 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.

**Artículo 18.- Parcelas RPB-O, RPB-T y RPB-L**

1. Calificación pormenorizada

- RPB-O. Residencial Colectiva en Parcela de bloque (VPO)
- RPB-T. Residencial Colectiva en Parcela de bloque (Tasadas Municipales)
- RPB-L. Residencial Colectiva en Parcela de bloque (Promoción Libre)

2. Parcelas y Superficies

La superficie total de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas:

RPB-O .....	5.350 m <sup>2</sup> s
RPB-T.....	8.711 m <sup>2</sup> s
RPB-L.....	3.487 m <sup>2</sup> s

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

RPB-O6.....	1.129 m <sup>2</sup> s
RPB-O7.....	1.032 m <sup>2</sup> s
RPB-O8.....	1.064 m <sup>2</sup> s
RPB-O9.....	1.042 m <sup>2</sup> s
RPB-O10.....	1.083 m <sup>2</sup> s
RPB-T1 .....	1.161 m <sup>2</sup> s
RPB-T2 .....	1.123 m <sup>2</sup> s
RPB-T3 .....	1.052 m <sup>2</sup> s
RPB-T4 .....	1.047 m <sup>2</sup> s
RPB-T5 .....	1.089 m <sup>2</sup> s
RPB-T6 .....	1.073 m <sup>2</sup> s
RPB-T7 .....	1.083 m <sup>2</sup> s
RPB-T8 .....	1.083 m <sup>2</sup> s
RPB-L1 .....	1.194 m <sup>2</sup> s
RPB-L2.....	1.083 m <sup>2</sup> s
RPB-L3.....	1.210 m <sup>2</sup> s

### 3. Condiciones de edificación

#### - Condiciones generales

Las edificaciones se dispondrán en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y obligatorias y perfiles establecidos para las diferentes parcelas, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza.

#### - Edificabilidad Física Sobre Rasante:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para la totalidad de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

- RPB Residencial..... 25.204,96 m<sup>2</sup>(t)
- RPB Terciario Comercial en Planta Semisótano .....1.246 m<sup>2</sup>(t)

La edificabilidad física sobre rasante computable y definida para cada una de las parcelas edificables es la siguiente:

- RPB-O6..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-O7..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-O8..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-O9.....1.575,31 m<sup>2</sup>(t))
- RPB-O10..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T1 ..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T2 ..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T3 ..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T4 ..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T5 ..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T6 ..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T7 ..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T8 ..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-L1 ..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-L2 ..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-L3 ..... 1.575,31 m<sup>2</sup>(t)

#### - Edificabilidad Física Bajo Rasante:

La edificabilidad física bajo rasante destinada a uso de garaje y auxiliares de las viviendas no es computable y es resultado de la medición de las superficies de ocupación máximas definidas.

- RPB-O6.....2.248 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-O7.....2.064 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-O8.....2.128 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-O9.....2.048 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-O10.....2.166 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T1 .....2.322 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T2 .....2.246 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T3 .....2.104 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T4 .....2.094 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T5 .....2.178 m<sup>2</sup>(t)
- RPB-T6 ..... 1.834,5 m<sup>2</sup>(t)

- RPB-T7 .....	1.854,5 m <sup>2</sup> (t)
- RPB-T8 .....	2.166 m <sup>2</sup> (t)
- RPB-L1 .....	2.076,5 m <sup>2</sup> (t)
- RPB-L2 .....	2.076,5 m <sup>2</sup> (t)
- RPB-L3 .....	2.420 m <sup>2</sup> (t)

- **Alineaciones:**

En el plano a-004 se definen las alineaciones máximas y obligatorias sobre rasante de las edificaciones así como las alineaciones obligatorias de las plantas de semisótano.

En el plano a-004 se definen las alineaciones máximas bajo rasante. Se permite la ocupación bajo rasante de la totalidad de las parcelas.

- **Rasantes:**

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

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

- **Perfiles y Alturas:**

El perfil general de las edificaciones en las parcelas situadas a lo largo del vial principal que discurre acompañando al parque, será de **planta semisótano, 3 plantas altas y una planta de ático retranqueada un mínimo de 2.5 metros**, con una altura máxima de la edificación de 17,00 metros medidos a partir de la cota de calle en el punto medio del frente de parcela.

Se establecen las siguientes determinaciones al perfil definido:

- Planta de semi-sótano

En las edificaciones sitas en las parcelas RPB-T6, RPB-T7, RPB-L1 y RP-L2, se dispone en la planta de semisótano, locales destinados a equipamiento comercial, oficinas, garajes y usos auxiliares, y el portal de las edificaciones. Estos locales tendrán una altura libre mínima de 3.70 metros. La alineación obligatoria de esta planta de semisótano queda señalada en el plano a-004. Bajo esta planta semisótano se permite la construcción de dos plantas de sótano.

En el resto de parcelas se dispone en el semisótano los garajes, usos auxiliares y portales. Bajo esta planta semisótano se permite la construcción de dos plantas de sótano.

- Planta primera

Se deberá ajardinar el 70% del área no ocupada por la edificación en esta planta. Se respetarán las alineaciones indicadas en el plano a-004.

- Plantas superiores

La edificación respetará la alineación máxima definida en el plano a-004.

- Atico

El ático estará retranqueado al menos 2.5 metros respecto a la alineación máxima de fachada.

- **Cubiertas:**

Se permiten las cubiertas con una inclinación máxima del 12%.

- **Vuelos:**

Se permite vuelos sobre las alineaciones máximas definidas.

Los vuelos tanto abiertos como cerrados se definen con un fondo máximo de 1,50 metro medido a partir de la fachada efectivamente establecida, pudiendo disponerse exclusivamente en las plantas altas.

La suma de vuelos abiertos y cerrados podrá ocupar el 100% del frente de fachada.

- **Cierres de Parcela:**

Los cierres de parcela relacionados con el espacio público tendrán una altura máxima de 0,50 metros para los tramos ciegos realizados en obra, combinándose con tramos ligeros hasta una altura máxima total de 1,50 metros.

El proyecto de edificación deberá resolver la composición unitaria de la fachada, incluido el frente de la planta semisótano lindante con el espacio público y destinado a equipamiento comercial.

#### 4.- Condiciones de uso y dominio

- Condiciones generales

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas RPB-O, RPB-T y RPB-L se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

- Régimen de Promoción:

- RPB-O6 .....	Protección Oficial
- RPB-O7 .....	Protección Oficial
- RPB-O8 .....	Protección Oficial
- RPB-O9 .....	Protección Oficial
- RPB-O10 .....	Protección Oficial
- RPB-T1 .....	Tasada Municipal
- RPB-T2 .....	Tasada Municipal
- RPB-T3 .....	Tasada Municipal
- RPB-T4 .....	Tasada Municipal
- RPB-T5 .....	Tasada Municipal
- RPB-T6 .....	Tasada Municipal
- RPB-T7 .....	Tasada Municipal
- RPB-T8 .....	Tasada Municipal
- RPB-L1 .....	Libre
- RPB-L2 .....	Libre
- RPB-L3 .....	Libre

## 5.- Edificabilidad urbanística

<b>RPB-O6:-</b> Viviendas de Protección Oficial.....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-O7:-</b> Viviendas de Protección Oficial.....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-O8:-</b> Viviendas de Protección Oficial.....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-O9:-</b> Viviendas de Protección Oficial.....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-O10:-</b> Viviendas de Protección Oficial.....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-T1:-</b> Viviendas Tasadas municipales .....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPT-T2:-</b> Viviendas Tasadas municipales .....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-T3:-</b> Viviendas Tasadas municipales .....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-T4:-</b> Viviendas Tasadas municipales .....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-T5:-</b> Viviendas Tasadas municipales .....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-T6:-</b> Viviendas Tasadas municipales .....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
- Equipamiento comercial .....	311,5 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-T7:-</b> Viviendas Tasadas municipales .....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
- Equipamiento comercial .....	311,5 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-T8:-</b> Viviendas Tasadas municipales .....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-L1:-</b> Viviendas Libres .....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
- Equipamiento comercial .....	311,5 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-L2:-</b> Viviendas Libres .....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)
- Equipamiento comercial .....	311,5 m <sup>2</sup> (t)
<b>RPB-L3:-</b> Viviendas Libres .....	1.575,31 m <sup>2</sup> (t)

## - Número de viviendas máximo:

- RPB-O6.....	16
- RPB-O7.....	16
- RPB-O8.....	16
- RPB-O9.....	16
- RPB-O10.....	16
Total viviendas en parcela RPB-O.....	80 viviendas
- RPB-T1 .....	16
- RPB-T2 .....	16
- RPB-T3 .....	16
- RPB-T4 .....	16
- RPB-T5 .....	16
- RPB-T6 .....	16
- RPB-T7 .....	16
- RPB-T8 .....	16
Total viviendas en parcela RPB-T .....	128 viviendas
- RPB-L1 .....	16
- RPB-L2 .....	16
- RPB-L3 .....	16
Total viviendas en parcela RPB-L .....	48 viviendas

- Plazas de garaje

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de los establecidos en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

- RPB-O6.....	32
- RPB-O7.....	32
- RPB-O8.....	32
- RPB-O9.....	32
- RPB-O10.....	32
- RPB-T1.....	32
- RPB-T2.....	32
- RPB-T3.....	32
- RPB-T4.....	32
- RPB-T5.....	32
- RPB-T6.....	32
- RPB-T7.....	32
- RPB-T8.....	32
- RPB-L1.....	32
- RPB-L2.....	32
- RPB-L3.....	32

- Servidumbres

Las parcelas de uso Residencial 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.

**Artículo 19.- Parcelas RPD**

1. Calificación pormenorizada

RPD. Residencial colectiva en parcela ( Promoción Libre)

2. Parcelas y Superficies

La superficie total de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas:  
 RPD.....9.645 m<sup>2</sup>s

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

RPD-1.....	1.102 m <sup>2</sup> s
RPD-2.....	1.100 m <sup>2</sup> s
RPD-3.....	1.097 m <sup>2</sup> s
RPD-4.....	1.101 m <sup>2</sup> s
RPD-5.....	1.100 m <sup>2</sup> s
RPD-6.....	1.075 m <sup>2</sup> s
RPD-7.....	1.029 m <sup>2</sup> s
RPD-8.....	1.043 m <sup>2</sup> s
RPD-9.....	998 m <sup>2</sup> s



### 3. Condiciones de edificación

#### - Condiciones generales

Las edificaciones se dispondrán en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones y perfiles establecidos para las diferentes parcelas, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza.

#### - Edificabilidad Física Sobre Rasante:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para la totalidad de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

- RPD.....	8.682 m <sup>2</sup> (t)
------------	--------------------------

La edificabilidad física sobre rasante computable y definida para cada una de las parcelas edificables es la siguiente:

- RPD-1 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-2 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-3 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-4 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-5 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-6 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD7.....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-8 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-9 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)

#### - Edificabilidad Física Bajo Rasante:

La edificabilidad física bajo rasante destinada a uso de garaje y auxiliares de las viviendas no es computable y es resultado de la medición de las superficies de ocupación máximas definidas.

- RPD-1 .....	1.670,00 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-2 .....	1.670,00 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-3 .....	1.670,00 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-4 .....	1.670,00 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-5 .....	1.662,00 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-6 .....	1.630,00 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-7 .....	1.566,00 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-8 .....	1.564,00 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-9 .....	1.522,00 m <sup>2</sup> (t)

#### - Agrupación de viviendas:

Cada parcela agrupará un máximo de 10 viviendas.

#### - Alineaciones:

En el plano a-004 se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones, las alineaciones obligatorias de las plantas bajas.

En el plano a-004 se definen las alineaciones máximas bajo rasante.

- **Rasantes:**

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

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

- **Perfiles y Alturas:**

El perfil general de las edificaciones, será de **planta baja y dos alturas** con una altura máxima de la edificación de 11,00 metros medidos a partir de la cota de calle en el punto medio del frente de parcela.

- Planta de sótano

Se destinará a portal, aparcamientos, trasteros e instalaciones comunitarias de la agrupación de viviendas.

El área de la parcela no ocupada por la edificación o por la rampa de acceso al sótano, deberá ajardinarse como mínimo un 70 %. En cada parcela se plantarán un mínimo de 4 árboles de al menos de 5 metros de altura y 20 cm de circunferencia de tronco.

- Planta baja

Se deberá ajardinar el 70% del área no ocupada por la edificación en esta planta. Se respetarán las alineaciones indicadas en el plano a-004.

- Plantas superiores

La edificación respetará las alineaciones definidas en el plano a-004.

- Cubierta

Todas las edificaciones deberán disponer de solución de cubierta plana, con una pendiente máxima menor del 8%, sobre la que se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados.

- **Vuelos:**

Se permiten vuelos abiertos y cerrados de 1.5 m sobre las alineaciones máximas definidas, pudiendo ocupar el 100 % de la fachada.

- **Cierres de Parcela:**

Se define una altura máxima de 0,30 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, y se combinará con tramos ligeros o cierres vegetales, hasta una altura máxima total de 1,50 metros.

Este cierre será idéntico en cada frente de las parcelas definidas en dicha calificación.

#### 4.- Condiciones de uso y dominio

- Condiciones generales

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas RPD se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

- Régimen de promoción

Todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RPD son de promoción libre

5.- Edificabilidad urbanística

Para todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RD la edificabilidad urbanística coincide con la edificabilidad física sobre rasante ya definida.

- RPD-1 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-2 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-3 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-4 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-5 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-6 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD7 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-8 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)
- RPD-9 .....	964,67 m <sup>2</sup> (t)

- Número de viviendas máximo:

- RPD-1 .....	10
- RPD-2 .....	10
- RPD-3 .....	10
- RPD-4 .....	10
- RPD-5 .....	10
- RPD-6 .....	10
- RPD-7 .....	10
- RPD-8 .....	10
- RPD-9 .....	10
<b>Total viviendas RPD .....</b>	<b>90</b>

- Plazas de garaje

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de los establecidos en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

- RPD-1 .....	20
- RPD-2 .....	20
- RPD-3 .....	20
- RPD-4 .....	20
- RPD-5 .....	20
- RPD-6 .....	20
- RPD-7 .....	20
- RPD-8 .....	20
- RPD-9 .....	20

### - Servidumbres

Las parcelas de uso Residencial 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 dimanar del presente planeamiento.

### **Artículo 20.- Parcelas RT**

Para las edificaciones consolidadas se permite su sustitución con las mismas condiciones de edificación, régimen de dominio y uso que las nuevas ahora definidas RT.

Sin embargo, el caserío Alzulegarre ha de cumplir con las condiciones de mantenimiento y conservación que se señalaban en el planeamiento general. En todo caso, *"las obras que en él se realicen deberán respetar su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma tal y como se definen en el Anexo I del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado"*.

### 1.- Calificación pormenorizada

RT. Residencial Trifamiliar( Promoción Libre)

### 2. Parcelas y Superficies

La superficie total de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas:  
RT.. .....16.391 m<sup>2</sup>s

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

RT-1.....	1.206 m <sup>2</sup> s
RT-2.....	1.080 m <sup>2</sup> s
RT-3.....	1.175 m <sup>2</sup> s
RT-4.....	812 m <sup>2</sup> s
RT-5.....	1.242 m <sup>2</sup> s
RT-6 .....	741 m <sup>2</sup> s
RT-7 .....	686 m <sup>2</sup> s
RT-8 .....	701 m <sup>2</sup> s
RT-9 .....	808 m <sup>2</sup> s
RT-10.....	720 m <sup>2</sup> s
RT-11 .....	720 m <sup>2</sup> s
RT-12(Alzulegarre).....	1.835m <sup>2</sup> s
RT-13 (Motzenea).....	859 m <sup>2</sup> s
RT-14 (Mendi Alde).....	1.669 m <sup>2</sup> s
RT-15 (Txenperenea).....	1.047 m <sup>2</sup> s
RT-16 (Aier Enea).....	1.090 m <sup>2</sup> s

### 3. Condiciones de edificación

#### - Condiciones generales

Las edificaciones se dispondrán en el interior de la envolvente volumétrica definida en los planos por las alineaciones y perfiles establecidos para las diferentes parcelas, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza.

#### - Edificabilidad Física Sobre Rasante:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para la totalidad de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente, siendo 2.048 m<sup>2</sup>(t) la superficie de techo que queda consolidada (parcelas de la RT-12 a la RT-16):

- RT total..... 4.393,00 m<sup>2</sup>(t)

La edificabilidad física sobre rasante computable y definida para cada una de las parcelas edificables es la siguiente:

- RT-1.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-2.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-3.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-4.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-5.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-6.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-7.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-8.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-9.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-10.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-11.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-12.....	577,00 m <sup>2</sup> (t)
- RT-13.....	385,00 m <sup>2</sup> (t)
- RT-14.....	407,00 m <sup>2</sup> (t)
- RT-15.....	439,00 m <sup>2</sup> (t)
- RT-16.....	240,00 m <sup>2</sup> (t)

#### - Edificabilidad Física Bajo Rasante:

La edificabilidad física bajo rasante destinada a uso de garaje y auxiliares de las viviendas no es computable y es resultado de la medición de las superficies de ocupación máximas definidas.

- RT-1.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-2.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-3.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-4.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-5.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-6.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-7.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-8.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-9.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-10.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-11.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-12.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-13.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-14.....	200 m <sup>2</sup> (t)
- RT-15.....	200 m <sup>2</sup> (t)

- RT-16 .....200 m<sup>2</sup>(t)
- RT-17 .....200 m<sup>2</sup>(t)

- **Alineaciones:**

En el plano a-004 se definen el área de movimiento de la edificación.

- **Rasantes:**

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

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

- **Perfiles y Alturas:**

El perfil general de las edificaciones trifamiliares, será de **planta baja y 1 planta alta** con una altura máxima de la edificación de 7,00 metros medidos desde la rasante del terreno hasta la intersección teórica de la superficie de fachada con la cara superior del forjado o tablero de cubierta. Bajo este perfil se permite la disposición de una planta semisótano destinada a garaje y usos auxiliares.

- **Cubiertas:**

Todas las edificaciones podrán disponer de solución de cubierta plana, con una pendiente máxima menor del 8%, sobre la que se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados, o disponer de cubierta inclinada con una pendiente máxima menor de 12%.

Se ajardinará el 70 % de la parcela no ocupada por la edificación.

- **Vuelos:**

No se permiten vuelos fuera del área de movimiento establecida para la edificación.

- **Cierres de Parcela:**

Se define una altura máxima de 0,30 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, y se combinará con tramos ligeros o cierres vegetales, hasta una altura máxima total de 1,50 metros.

#### 4. Condiciones de régimen de uso y dominio

- Condiciones generales

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas RT se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

- Régimen de promoción

Todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RT son de promoción libre

## 5.- Edificabilidad urbanística

Para todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RD la edificabilidad urbanística coincide con la edificabilidad física sobre rasante ya definida.

- RT-1 .....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-2.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-3.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-4.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-5.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-6.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-7.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-8.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-9.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-10.....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-11 .....	213,19 m <sup>2</sup> (t)
- RT-12.....	577,00 m <sup>2</sup> (t)
- RT-13.....	385,00 m <sup>2</sup> (t)
- RT-14.....	407,00 m <sup>2</sup> (t)
- RT-15.....	439,00 m <sup>2</sup> (t)
- RT-16.....	240,00 m <sup>2</sup> (t)

- Número de viviendas máximo:

- RT-1 .....	3
- RT-2.....	3
- RT-3.....	3
- RT-4.....	3
- RT-5.....	3
- RT-6.....	3
- RT-7.....	3
- RT-8.....	3
- RT-9.....	3
- RT-10.....	3
- RT-11 .....	3
- RT-12.....	3
- RT-13.....	3
- RT-14.....	3
- RT-15.....	3
- RT-16.....	3

- Plazas de garaje

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de los establecidos en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

- RT-1 .....	6
- RT-2.....	6
- RT-3.....	6
- RT-4.....	6
- RT-5.....	6
- RT-6.....	6

- RT-7.....	6
- RT-8.....	6
- RT-9.....	6
- RT-10.....	6
- RT-11.....	6
- RT-12.....	6
- RT-13.....	6
- RT-14.....	6
- RT-15.....	6
- RT-16.....	6

#### - Servidumbres

Las parcelas de uso Residencial 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.

### **Artículo 21.- Parcelas E (Equipamientos y Servicios)**

#### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- EC.- Equipamiento Sociocultural
- ED.- Equipamiento Deportivo Público
- EE1.- Equipamiento Escolar Público
- EE2.- Equipamiento Escolar Público (Guardería)
- AD.- Alojamiento dotacional
- ES.- Equipamiento Servicios Privado

#### 2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

La superficie total de las parcelas definidas con esta calificación es la siguiente:

- Parcelas E..... 15.647 m<sup>2</sup>s
- Parcela Alojamiento dotacional.....1.913 m<sup>2</sup>s

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con la calificación de equipamiento es la siguiente:

- EC..... 1.406 m<sup>2</sup>s
- ED.....4.200 m<sup>2</sup>s
- EE1.....7.441 m<sup>2</sup>s
- EE2.....1.400 m<sup>2</sup>s
- AD.....1.913 m<sup>2</sup>s
- ES.....1.200 m<sup>2</sup>s

#### 3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

##### - Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas.



- Edificabilidad Física:

- EC .....	600,00 m <sup>2</sup> (t)
- ED .....	0,4 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> s
- EE .....	0,6 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> s
- AD .....	3.350 m <sup>2</sup> (t)
- ES .....	351 m <sup>2</sup> (t)

Se permite la ocupación con una planta bajo rasante de la superficie delimitada por las alineaciones máximas definidas sobre rasante.

- Alineaciones:

En el plano a-004 se definen las alineaciones máximas sobre rasante y áreas de movimiento de las edificaciones.

- Rasantes:

Las rasantes de urbanización de las parcelas destinadas a equipamiento se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

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

- Perfiles:

Con carácter general el perfil de las edificaciones a localizar en las parcelas destinadas a equipamiento es de **planta baja y dos plantas altas, o planta baja y una planta alta**. Todas las edificaciones destinadas a equipamiento respetarán el perfil indicado en el plano a-004.

Como excepción se encuentran los alojamientos dotacionales, cuyo perfil estará definido en el plano a-004.

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada en el caso de los equipamientos deportivos y docentes.

Para los alojamientos dotacionales, la cubierta será plana, con una pendiente máxima menor del 8%, sobre la que se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados.

- Vuelos:

Se permite vuelos sobre las alineaciones máximas definidas.

Los vuelos tanto abiertos como cerrados se definen con un fondo máximo de 1,50 metro medido a partir de la fachada efectivamente establecida, pudiendo disponerse exclusivamente en las plantas altas.

La suma de vuelos abiertos y cerrados podrán ocupar el 100% del frente de fachada.

- Cierres de Parcela:

Se define una altura máxima de 1,00 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, pudiendo combinarse con tramos ligeros hasta una altura máxima total de 1,80 metros.

#### 4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Uso Predominante:

Para cada una de las parcelas de equipamiento comunitario se establece como uso característico la modalidad del equipamiento definido. Podrán implantarse en cada parcela destinada a equipamiento otras modalidades diferentes si se comprobara el suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas y además lo justificaran motivos suficientes de utilidad pública o interés social.

Como usos autorizados y prohibidos se consideran los ya definidos por el Plan General vigente para cada una de las calificaciones pormenorizadas definidas, pudiendo considerarse además la autorización de usos terciarios que pudieran ser compatibles y complementarios del uso característico, así como la disposición del uso de garaje, aunque exclusivamente como uso auxiliar del uso característico.

- Dominio:

- EC-Equipamiento Sociocultural .....	Público
- ED -Equipamiento Deportivo .....	Público
- AD-Alojamiento Dotacional .....	Público
- EE -Equipamiento Escolar .....	Público
- ES -Equipamiento Servicios .....	Privado

#### 5.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

La dotación mínima de aparcamientos a localizar en el interior de las parcelas calificadas como equipamientos privados (ES-Equipamiento Servicios Privado) es resultado de lo establecido en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas

Para las parcelas edificables y destinadas a equipamientos públicos (EC-Equipamiento Sociocultural y EE-Equipamiento Escolar) se deberá considerar un estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Por lo tanto, el número de plazas previsto para las parcelas edificables destinadas a equipamientos tanto públicos como privados es el siguiente:

- EC	-Equipamiento Sociocultural Público .....	6 plazas
- ED	-Equipamiento Deportivo Público .....	17 plazas
- AD	-Alojamientos Dotacionales .....	34 plazas
- EE1	Equipamiento Escolar.....	45 plazas
- EE2	Equipamiento Escolar.....	9 plazas
- Es	-Equipamiento Servicios Privado .....	4 plazas

## TITULO TERCERO SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

### Artículo 22.- Condiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas

1. Ninguna construcción *-incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.)-* o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (*grúas, etc.*), ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (*postes, antenas, carteles, etc.*), ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián, que están representadas en el plano **"II.3.4.1. Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián (Decreto 792/1976) (Superposición sobre la Cartografía Municipal. 2.006)"** del presente "Plan de Sectorización".
2. La realización de cualquier construcción o estructura (*postes, antenas, etc.*), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (*incluidas las grúas de construcción y similares*) en el Área "San Miguel / Anaka", requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976".
3. Las construcciones que se realicen en el Sector "Txenperenea" no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.
4. La declaración registral de "obra nueva" de las edificaciones que se desarrollen en el Sector "Txenperenea" hará constar la afección a las mismas por las "servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián, en los términos siguientes:

*"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto".*

## **FICHA URBANÍSTICA**

Se incluye a continuación la Ficha Urbanística correspondiente al Ambito de Intervención Urbanística 6.2.06 "Txenperenea".

### **1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

#### **Objetivos:**

Ordenación del ámbito de "Txenperenea" mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección pública, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéronáuticas. Para la consecución de este objetivo se definen los siguientes criterios de ordenación:

#### **Criterios de Ordenación:**

Prolongación de los viarios soporte de la ordenación con la estructura urbana perimetral y disposición de un viario intermedio que conectando con la calle Belitz permita su prolongación a través del ámbito de Oiñaurre

Ordenación residencial en correspondencia con la orografía del terreno y con las características del entorno, en base a tipologías colectivas en parcela, y trifamiliares en parcela.

Dotación de un Sistema General de Espacios Libres como articulador de la ordenación.

#### **Condiciones Particulares de Ordenación**

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

- (1) La continuidad de los viales existentes que conectan la parte norte- sur del ámbito y que quedan abruptamente cortados. Se creará un vial que conectará mediante una rotonda la futura ordenación de Oiñaurre con Txenperenea, y que recorrerá de oeste a este el área.
- (2) Conexión del área de actuación mediante una rotonda localizada en la confluencia de la calle Miguel de Ambulodi con el vial que sube a la Residencia Egiluze, como punto de conexión con la Avenida Euskal-Herria.
- (3) Desarrollo de la edificación residencial con tipología de bloque en la parte baja del ámbito, con un perfil de SS+6, SS+5 y SS+4. En la parte intermedia del ámbito se desarrollará la tipología de bloque en parcela con un perfil de SS+3+ático. Desarrollo de la edificación residencial con tipología de baja densidad en parcela en la parte alta de la ladera, con un perfil máximo de PB+2 en los bloques de 10 viviendas, y PB+1 en las edificaciones trifamiliares.
- (4) Localización de un parque público lineal como eje articulador de la propuesta, que resuelve la ladera y permite el desarrollo de recorridos peatonales en sentido longitudinal al parque, conectando diferentes zonas verdes existentes, empezando desde el este, el parque del Convento de Hijas de la Cruz, hacia el parque situado entre la calle Belitz y la Avda. Euskal- Herria, Alai- Txoko y llegando finalmente a la parque del Barón de Oña que rodea el gazteleku Martindozenea, situado al otro lado de la Avda. Euskal-Herria.
- (5) Localización de los equipamientos públicos en la parte baja del ámbito como nexo entre la nueva ordenación y las anteriores edificaciones.
- (6) Mantenimiento y conservación del Caserío Altzulegarre. Las obras que en él se realicen deberán respetar su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma tal y como se definen en el Anexo I del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

## 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### Calificación Global:

Zona de USO RESIDENCIAL (R).....	147.359 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Edificatorio.....	67.771,4 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s
Número máximo de viviendas.....	700
Sistema general ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (L).....	13.788 ,00 m <sup>2</sup> s

### Asignación del Aprovechamiento Urbanístico:

Unidad de Ejecución .....	SEUP 6.2.06
Edificabilidad Media.....	0,43 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s

### Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

Clasificación del Suelo .....	Urbanizable Sectorizado
Planeamiento de Desarrollo.....	Plan Parcial incorporado
Programación .....	Primer Año

## 3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- La ordenación pormenorizada del presente ámbito de intervención urbanística deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en el sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 75% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado municipal.
- Asimismo, la ordenación pormenorizada del presente ámbito califica con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, o en defecto de sus determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, o, en su caso, un porcentaje que de lugar al menos a dos parcelas independientes. La localización concreta de estos alojamientos dotacionales se realizará en la ordenación urbanística pormenorizada.

## 4.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

La ordenación residencial del suelo incluido en el presente ámbito de intervención urbanística se deberá desarrollar mediante las calificaciones pormenorizadas Residencial Colectiva en Parcela (RP), y Residencial Trifamiliar (RT).

La ordenación del presente ámbito de intervención urbanística deberá contemplar la disposición de un porcentaje del 75 % (514) de viviendas sujetas al régimen de protección oficial, dando cumplimiento de esta forma a lo establecido en la ley 2/2006

### Condiciones Particulares de Uso y Edificación:

Se remite a la normativa de la ordenación pormenorizada descrita en el Plan de Sectorización.

### Condiciones Particulares de Gestión:

### *Actuación Integrada*

*La ejecución del presente ámbito se realizará preferentemente mediante una única "Unidad de Ejecución", que incorporará el viario privado de la parcela Egiluze como suelo adscrito al mismo.*

*El establecimiento del sistema de actuación para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución, será objeto del Programa de Actuación Urbanizadora*



## **Documento D**

### Viabilidad Económica

1. Introducción.....	1
2. Coste de la urbanización.....	1
3. Coste de la edificación.....	2
4. Valor de Mercado .....	3
5. Valor del suelo.....	3
6. Resumen de Costes y viabilidad del planeamiento.....	4

**Anexo Coeficiente de Homogeneización**



## Estudio económico-financiero

### 1. Introducción

Con este Estudio Económico-Financiero se pretende demostrar la rentabilidad de la actuación urbanística de la ordenación residencial propuesta para el ámbito de Txenperenea.

Los costes de ejecución, así como los valores de venta, han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de este documento. Naturalmente, estos precios se adaptarán a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

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

### 2. Coste de la Urbanización

En este apartado referido al coste de urbanización se incluyen los derribos previstos en este suelo urbano a realizar con el objeto de viabilizar esta operación urbanística. Se incluyen las operaciones de urbanización de la totalidad del tramo de la Calle Belitz, adaptación del camino que sube a Egiluze, y la prolongación de la calle Eusebio Pedrós, todos ellos situados en suelo urbano.

#### - Urbanización:

- Movimiento de Tierras:  
.....3.157.617 euros
- Obras de fábrica y urbanización superficial  
.....5.956.000 euros
- Soterramiento Línea 30 kv y electrificación polígono  
..... 1.079.500 euros
- Abastecimiento agua potable  
..... 822.275 euros
- Saneamiento  
..... 1.413.200 euros
- Red de gas  
..... 231.450 euros

- Red de comunicaciones	367.800 euros
- Seguridad y Salud y Control de calidad	310.000 euros
Total	13.337.842 euros
19% B.I y G.G.	2.534.190 euros
Total	15.872.032 euros
- Proyectos: Planeamiento, Urbanización y Otros	763.000 euros
<b>Total Urbanización</b>	<b>16.635.032 euros</b>

**-Derribos:**

- Derribo de la guardería	
- Derribo del caserío Linda-Berri	
Coste	60.000 euros
<b>Total Derribos</b>	<b>60.000 euros</b>

**-Indemnizaciones:**

- Coste reposición del edificio unifamiliar Linda Berri:

Coste de construcción de una vivienda unifamiliar:	
1.090 euros/m <sup>2</sup> x 213,18 m <sup>2</sup>	232.366 euros
Con valor de reposición, depreciado por la edad y conforme al estado de conservación:	
232.366 x 1.15 x 0,40	106.888,36 euros

**Total de Indemnizaciones.....106.888,36 euros**

**TOTAL URBANIZACION, incluso derribos.....16.801.920 EUROS**

**3. Coste de la edificación**

En este apartado referido al coste de construcción se incluyen las actuaciones referidas a garajes y otros usos auxiliares a ubicar bajo rasante del terreno, así como las operaciones de acondicionamiento de la urbanización interior de las parcelas privadas. La superficie en metros cuadrados a construir, desglosada en los diferentes conceptos, es la siguiente:

- RPL-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	26.780,4 m <sup>2</sup> c
- RPB-O.	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	7.876 m <sup>2</sup> c
- RPB-T.	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	12.603 m <sup>2</sup> c
- RPB-L.	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	4.725,93 m <sup>2</sup> c
- RPD.	Residencial Colectiva en Parcela	8.682,00 m <sup>2</sup> c
- RT.	Residencial Trifamiliar	2.345,00 m <sup>2</sup> c
- RT.	Residencial Unifamiliar existente	2.048,00 m <sup>2</sup> c

- TC.	Equipamiento Privado en Semisótano y Plantas Bajas	2.361,00 m <sup>2</sup> c
- ES.	Equipamiento Servicios Privado	351,00 m <sup>2</sup> c
<b>- Superficie Construida Total</b>		<b>67.771,4 m<sup>2</sup>c</b>

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

- RP-O Viviendas de Protección Oficial Reg. GeneralL	612,7 euros/m <sup>2</sup> c
- RPB-T Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	612,7 euros/m <sup>2</sup> c
- RPB-L Residencial Colectiva en Parcela	960 euros/m <sup>2</sup> c
- RPD Residencial Colectiva en Parcela (dúplex)	1.075 euros/m <sup>2</sup> c
- RPT Residencial Trifamiliar	1.090 euros/m <sup>2</sup> c
- TC Terciario Comercial en Semisótano y Plantas Bajas	420 euros/m <sup>2</sup> c
- ES Equipamiento Servicios privado	420 euros/m <sup>2</sup> c

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

- RP-O Viviendas de Protección Oficial	21.233.976 euros
- RPB-T Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	7.721.858 euros
- RPB-L Residencial Colectiva en Parcela	4.536.960 euros
- RPD Residencial Colectiva en Parcela (dúplex)	9.333.150 euros
- RT Residencial Trifamiliar	4.788.370 euros
- TC Terciario Comercial en Semisótano y Plantas Bajas	991.620 euros
- ES. Equipamiento Servicios privado	147.000 euros

**Total Coste de la Edificación 48.752.934 euros**

#### 4. 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, y en el caso de las viviendas de protección oficial teniendo en cuenta los valores establecidos por la normativa vigente:

-RP-O.-	105.790 euros/vivienda
-RP-T.-	116.018 euros/vivienda
-RP-L.-	322.913 euros/vivienda
-RPD.-	277.329 euros/vivienda
-RT.-	220.818 euros/vivienda
-RT existente.-	424.086 euros/vivienda
-TC.-	991.200 euros
-ES.-	147.000 euros

Lo cual, teniendo en cuenta los aprovechamientos previstos, nos resulta el siguiente valor de venta de la edificación:

- RP-O Viviendas de Protección Oficial .....	40.835.202 euros
- RP-T Viviendas de Protección Oficial .....	14.850.381 euros
- RP-L Residencial Colectiva en Parcela.....	15.499.841 euros
- RPD Residencial Colectiva en Parcela.....	24.959.632 euros
- RT Residencial Trifamiliar .....	7.287.005 euros
- TC	991.200 euros
- ES	147.000 euros
Total Valor de Venta.....	109.744.218 euros

## 5. Valor del suelo

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

$$\frac{\text{Valor de Venta}}{1,38} - (\text{Coste Construcción} + \text{Coste de Urbanización})$$

$$\frac{109.744.218}{1,38} - (48.752.934 \text{ euros} + 16.962.253 \text{ euros})$$

**Coste Valor del Suelo.....13.809.608euros**

## 6. Resumen de costes y viabilidad del planeamiento

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

- Valor del Suelo.....	<b>13.809.608euros</b>
- Coste de la Urbanización.....	<b>16.801.920 euros</b>
- Coste de la Edificación.....	<b>48.752.934 euros</b>
<b>Total Coste General Estimado.....</b>	<b>79.364.462euros</b>

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

$$\frac{\text{Valor venta}}{\text{Coste estimado}} = \frac{109.744.218}{79.364.462} = 1,38$$

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 beneficios que la operación conlleva.

**Anexo**  
Coeficiente homogenización

## Establecimiento de coeficientes de homogeneización

La presente propuesta de ordenación para el ámbito de Txenperenea contempla la disposición de los siguientes usos y tipologías edificatorias, así como las siguientes superficies construidas máximas:

- RPL-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	26.780,4 m <sup>2</sup> c
- RPB-O.	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	7.876 m <sup>2</sup> c
- RPB-T.	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	12.603 m <sup>2</sup> c
- RPB-L.	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	4.725,93 m <sup>2</sup> c
- RPD.	Residencial Colectiva en Parcela	8.682,00 m <sup>2</sup> c
- RT.	Residencial Trifamiliar	2.345,00 m <sup>2</sup> c
- RT.	Residencial Unifamiliar existente	2.048,00 m <sup>2</sup> c
- TC.	Equipamiento Privado en Semisótano y Plantas Bajas	2.361,00 m <sup>2</sup> c
- ES.	Equipamiento Servicios Privado	351,00 m <sup>2</sup> c

**- Superficie Construida Total** **67.771,4 m<sup>2</sup>c**

Asimismo y para cada una de las calificaciones definidas se establece una media de superficie construida por vivienda, permitiendo asimismo la definición del número máximo de viviendas a ubicar en el presente ámbito:

- RP-O	89,78 m <sup>2</sup> c/vivienda	386 viviendas
- RPB-T	98,46 m <sup>2</sup> c/vivienda	128 viviendas
- RPB-L	98,46 m <sup>2</sup> c/vivienda	48 viviendas
- RPD.	96,46 m <sup>2</sup> c/vivienda	90 viviendas
- RT	71,09 m <sup>2</sup> c/vivienda	48 viviendas
- TC.	Equipamiento Privado en Semisótano y Plantas Bajas	2.361,00 m <sup>2</sup> c
- ES.	Equipamiento Servicios Privado	351,00 m <sup>2</sup> c

**- Número Total de Viviendas** **700 viviendas**

Los valores de venta de las viviendas de protección oficial se han calculado de acuerdo con la normativa específica establecida para este tipo de actuaciones. Los valores de las edificaciones no sujetas a este régimen se han definido en correspondencia con los precios de mercado existentes en la actualidad y para esta zona de Irún. Asimismo, y en todos los casos los valores de venta incluyen garaje y otros usos auxiliares a ubicar bajo rasante.

-RP-O.-.	105.790 euros/vivienda
-RP-T.-	116.018 euros/vivienda
-RP-L.-	322.913 euros/vivienda
-RPD.-	277.329 euros/vivienda
-RT.-	220.818 euros/vivienda
-RT existente.-	424.086 euros/vivienda
-TC.-	1.515 euros/m <sup>2</sup> c
-ES.-	1.149 euros/m <sup>2</sup> c

Los valores de venta por metro cuadrado construido son los siguientes:

- RP-O	1.178 euros/m <sup>2</sup> c
- RPB-T	2.003 euros/m <sup>2</sup> c
- RPB-L	3.279 euros/m <sup>2</sup> c
- RPD	2.875 euros/m <sup>2</sup> c
- RPT	3.106 euros/m <sup>2</sup> c
- TC	1.515 euros/m <sup>2</sup> c
- ES	1.149 euros/m <sup>2</sup> c

Para el cálculo del valor básico de repercusión "urbanizado", y en el caso de las viviendas de protección oficial se han aplicado las determinaciones establecidas por la normativa específica que establece que el suelo urbanizado representa el 20% del precio de venta según el módulo establecido. Para el resto de usos y tipologías edificatorias este valor 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:

$$V_s = \frac{V_M}{1,38} - C_c$$

donde:

$V_s$  = Valor Básico de repercusión urbanizado

$V_M$  = Valor de Mercado

1,38 = Coeficiente que pondera la parte destinada a gastos generales y beneficios de la promoción

$C_c$  = Coste de Construcción

Los costes de construcción, que igualmente incluyen los usos de garaje y otros se han establecido en correspondencia con cada una de las actuaciones definidas. Por último, se ha considerado el coeficiente "1" para el uso característico, que es el predominante y en este caso para las Viviendas de Protección Oficial. Los coeficientes definidos para los diferentes usos y tipologías edificatorias surgen de la comparación de los valores básicos de repercusión con el establecido para el uso característico:

**- RP-O. Viviendas de Protección Oficial**

Valor Básico de Repercusión:

1.178,33euros/m<sup>2</sup>c x 0,20..... 235,66 euros/m<sup>2</sup>c

**Coeficiente de Homogeneización ..... 1**

**- RP-T. Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas municipales**

Valor Básico de Repercusión:

(2.003,17 euros/m<sup>2</sup>c / 1,38) – 612,73 euros/m<sup>2</sup>c ..... 838,84 euros/m<sup>2</sup>c

**Coeficiente de Homogeneización:**

**838,84 euros/m<sup>2</sup>c / 235,66 euros/m<sup>2</sup>c .....3,559**

**- RP-L. Residencial Colectiva en Parcela**

Valor Básico de Repercusión:

(3.279,64 euros/m<sup>2</sup>c / 1,38) – 960 euros/m<sup>2</sup>c ..... 1.416,55 euros/m<sup>2</sup>c

**Coeficiente de Homogeneización:**

**1.416,55 euros/m<sup>2</sup>c / 235,66 euros/m<sup>2</sup>c .....6,011**

**- RPD. Residencial Colectiva en parcela dúplex**

Valor Básico de Repercusión:

(2.875,07 euros/m<sup>2</sup>c / 1,38) – 1.075 euros/m<sup>2</sup>c ..... 1.008,38 euros/m<sup>2</sup>c

**Coeficiente de Homogeneización:**

**1.008,38 euros/m<sup>2</sup>c / 235,66 euros/m<sup>2</sup>c .....4,279**

**- RPT. Residencial Trifamiliar**

Valor Básico de Repercusión:

(3.106,18 euros/m<sup>2</sup>c / 1,38) – 1.090 euros/m<sup>2</sup>c ..... 1.160,86 euros/m<sup>2</sup>c

**Coefficiente de Homogeneización:**

**1.160,86 euros/m<sup>2</sup>c / 235,66 euros/m<sup>2</sup>c .....4,926**

**- TC. Terciario Comercial**

Valor Básico de Repercusión:

(1.515,88 euros/m<sup>2</sup> c / 1,38) – 420 euros/m<sup>2</sup>c ..... 678,46 euros/m<sup>2</sup>c

**Coefficiente de Homogeneización:**

**678,46 euros/m<sup>2</sup>c / 235,66 euros/m<sup>2</sup>c .....2,879**

**- ES. Equipamiento Privado**

Valor Básico de Repercusión:

(1.149,04 euros/m<sup>2</sup> c / 1,38) – 420 euros/m<sup>2</sup>c ..... 412,64 euros/m<sup>2</sup>c

**Coefficiente de Homogeneización:**

**412,64 euros/m<sup>2</sup>c / 235,66 euros/m<sup>2</sup>c .....1,751**



**Documento E**  
Planos

**planos:**

<b>i-002</b>	Clasificación Suelo	1/2000
<b>i-003</b>	Determinación de Planeamiento General Calif. Global	1/2000
<b>i-004</b>	Gestión del suelo	1/2000
<b>a-001</b>	Propuesta ordenación	1/1000
<b>a-002</b>	Movimiento de tierras	1/1000
<b>a-003</b>	Calificación pormenorizada propuesta	1/1000
<b>a-004</b>	Alineaciones y rasantes	1/1000
<b>a-005</b>	Definición geométrica	1/1000
<b>a-006</b>	Red viaria	1/1000,1/500 y 1/200
<b>a-007</b>	Secciones/ Perfiles y Secciones de la Ordenación	1/500
<b>a-008</b>	Parcelario propuesto	1/1000
<b>a-009</b>	Ocupación sobre rasante y bajo rasante y usos	1/2000
<b>a-010</b>	Parcelas RPL	1/300
<b>a-011</b>	Parcelas RPL	1/300
<b>a-012</b>	Parcelas RPL	1/300
<b>a-013</b>	Parcelas RPL	1/300
<b>a-014</b>	Parcelas RPL	1/300
<b>a-015</b>	Parcelas RPB	1/300
<b>a-016</b>	Parcelas RPD	1/300
<b>a-017</b>	Alojamientos dotacionales	1/300

**equipo de proyecto:** estudio beldarrain s.l.

estudio  
**beldarrain**

**arquitecto redactor del proyecto:**

juan beldarrain santos

**colaboradores:**

itziar combarros garcía  
diana canedo vásquez  
marta badiola laínsa  
nestor asurmendi  
olatz ocerin ibáñez

**asesores:**

arrue&Jauregui abogados asociados, s.c  
ekolur asesoria ambiental s.l.l.  
endara ingenieros asociados, s.l

San Sebastián, junio de 2008

Juan Beldarrain Santos, arquitecto