

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**PARCELA "VILLA URBINA"**  
**C. ALBERTO LARZABAL Nº 8**  
**IRUN**



**PROMOTOR: ETXE ALAIA S.L.**

**ARQUITECTO: ALBERTO POMBO REDONDO**

**IRÚN, JUNIO 2008**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA, PARCELA VILLA URBINA EN C.  
ALBERTO LARZABAL Nº 8 DE IRUN**

**ÍNDICE**

-DOCUMENTO A:

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

-DOCUMENTO B:

PLANOS DE INFORMACIÓN.

-DOCUMENTO C:

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

-DOCUMENTO D:

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

-DOCUMENTO E:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

**DOCUMENTO A:  
MEMORIA INFORMATIVA  
Y JUSTIFICATIVA**

## **ÍNDICE DEL DOCUMENTO A:**

### **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**

#### **1.- INTRODUCCIÓN.**

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

1.2.- ÁREA DE LA ORDENACIÓN.

#### **2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

2.1.1.- Situación.

2.1.2.- Topografía.

2.1.3.- Edificación y Usos actuales. Estructura de la propiedad.

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EXISTENTE.

2.2.1.- Ficha del P.G.O.U.

#### **3.- ORDENACIÓN.**

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

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

**3.3. NUMERO DE VIVIENDAS**

**3.4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.**

3.4.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

3.4.2.- Cesiones.

3.4.3.- Edificios Declarados Fuera de Ordenación.

3.4.4.- Cumplimiento de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de vivienda (Ley 17/94).

3.4.5.- Parcela mínima.

**3.5.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.**

## **1.- INTRODUCCIÓN.**

### **1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.**

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el de modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General, para la parcela objeto de este plan especial.

Actualmente, el Municipio de Irún cuenta como instrumento de ordenación general con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998 (B.O.G. 30-10-98).

Este Documento aprobado definitivamente, contiene entre sus determinaciones la delimitación de la parcela Villa Urbina situada en calle Alberto Larzabal nº 8 con clasificación de suelo urbano y calificación residencial en parcela del tipo 6 (RP-6).

Con la aplicación de la Ordenanza no se podría mantener el carácter actual de la edificación, pues las separaciones a lindero establecidas en la misma dejarían únicamente una franja edificable de 4 metros.

Por otra parte, actualmente la edificación existente cuenta con 4 viviendas que, tampoco se podrían mantener con la aplicación de los parámetros contenidos en el plan general.

Con el objeto de consolidar las características actuales de la edificación existente y posibilitar la construcción de una edificación en los mismos términos a los actualmente existente, manteniendo el número de y los parámetros actuales de ocupación de parcela y aprovechamientos, se desarrolla el presente documento.

### **1.2.- ÁREA DE LA ORDENACIÓN.**

El ámbito se concreta en la parcela de titularidad privada que calificada como suelo urbano residencial.

Está situado en la calle Alberto Larzabal nº 8

El área de la intervención comprende una superficie de 280,77 m<sup>2</sup>, superficie obtenida de la medición realizada.

## **2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

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

#### **2.1.1.- Situación.**

El área objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana está situado en una zona del casco Urbano de Irún en el denominado barrio de Belaskoenea, en C. Alberto Larzabal nº 8

#### **2.1.2.- Topografía.**

Terreno plano en sus accesos, con ligera pendiente hacia el interior para posibilitar el acceso al actual semisótano.

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

En la actualidad existe un único edificio "villa Urbina" cuyo uso es el de 4 Viviendas, y garajes en sótano.

El aprovechamiento urbanístico del edificio existente, actualmente de 235,86 m<sup>2</sup> construidos computables según los criterios del plan general.

Se ha redactado un plano parcelario aunque toda la propiedad existente corresponde a un único propietario ETXE - ALAYA S.L.

Superficie total del ámbito: 280,77 m<sup>2</sup>.

Se ha redactado asimismo un plano justificativo del estado actual en cuanto a usos y superficies, acompañando fotografías del estado actual, en el anexo nº 1 .

PARCELA UNICA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
	ETXE - ALAYA S.L.	280,77
	<b>SUBTOTAL DOMINIO PRIVATIVO</b>	280,77
	<b>SUBTOTAL DOMINIO PUBLICO</b>	0
<b>TOTAL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN</b>		<b>280,77</b>

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

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan, vienen definidas por el Documento del Plan General de Ordenación para el Área. La definición del área objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana está calificada en el documento del Plan General de Ordenación como RP-6 parcela Villa Urbina.

### 2.2.1.- Determinaciones del vigente P.G.O.U.

*“Definición: Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ámbito de aplicación en Ventas, Auzolan, Anaka, C/ Larruginen, Lapitze y C/ Ermita.*

*\*Condiciones de Aprovechamiento:*

- Edificabilidad sobre Parcela Neta: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
- Superficie máxima construida: 600 m<sup>2</sup>.*

*\*Condiciones de Parcela:*

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.*
- Frente máximo: ---- ; mínimo: 20 m.*
- Fondo máximo: ---- ; mínimo: 20 m.*

*\*Condiciones de Edificación:*

- Alineaciones: Polígono de movimiento.*
- Ocupación máxima de parcela: 30 %.*
- Ocupación adicional Usos Complementarios: máx. 25 m<sup>2</sup>.*
- Retiros mínimos:*
  - .a fachada: 4 m.*
  - .a laterales: 4 m.*
  - .a l fondo: 5 m.*
- Separación entre la edificación: mín. 8 m.*

-Altura máxima: 10 m; plantas = 3 + BC.

-Garajes: Sí.

-Vuelos: Sí.

-Pendiente cubiertas: máx. 40 %.

-Sótanos: Sí; Semisótanos: Sí.

\*Observaciones:

-Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.

-Se permiten las cubiertas planas.”

### **3.- ORDENACIÓN.**

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

La presente propuesta pretende posibilitar la construcción de un edificio en la parcela Villa Urbina, que manteniendo las características actuales de la edificación, la disposición del espacio construido sea mas acorde con la realidad existente que el definido actualmente en el Plan General, manteniéndose las viviendas existentes, y con parámetros de ocupación de parcela y separación a linderos parecidos a los actualmente existentes.

#### **3.2.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana ordena una superficie de 280,77 m<sup>2</sup> resultado de la medición sobre plano.

CONCEPTO	SUPERFICIE m2	%
DOMINIO PÚBLICO	0	0
PARCELAS EDIFICABLES	280,77	100,00
TOTAL SUPERFICIE DEL PLAN ESP.DE ORD	280,77	100,00

Las características y parámetros de uso del presente Plan Especial se recogen a continuación:

SUPERFICIE PARCELA: 280,77 m<sup>2</sup>

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Plan Especial de Ordenación Urbana, Parcela Villa Urbina en C. Alberto Larzabal nº 8

de Irun. Junio 2008.

Edificabilidad: 252,69 m<sup>2</sup> (0,9 x 280,77)  
Planta baja: Construida: 101,01 m<sup>2</sup>.  
Planta primera: Construida: 101,01 m<sup>2</sup>.  
Planta bajocubierta: Construida: 50,38 m<sup>2</sup>.

TOTAL COMPUTABLE ACTUALIDAD: 252,4 m<sup>2</sup>

#### CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima: 280,77 m<sup>2</sup>  
Frente: 19,44 m.  
Fondo 13,98 m.

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	50%
Ocupación adicional usos complementarios:	máx. 25 m <sup>2</sup>
Retiros mínimos:	a fachada: 2,87 m.
	a laterales: 2,27 m.
	al fondo: 2,79 m.
Separación en la Edificación:	6,5 m.
Altura máxima:	10 m. = 3 + BC
Garajes:	SI
Pendiente Cubiertas:	máx. 40%
SÓTANOS:	SI
SEMISÓTANOS:	SI

### 3.3. NUMERO DE VIVIENDAS

Se consolida el numero de viviendas que existen actualmente, por lo que se ordena un numero de 4 viviendas.

### 3.4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

#### 3.4.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y tiene como objetivo principal el mantenimiento de la situación actual del edificio y parcela, adecuando las características constructivas del edificio a una forma de construcción más actual.

#### 3.4.2.- Cesiones.

No existen cesiones obligatorias a realizar en el caso presente al tratarse de suelo urbano consolidado.

#### 3.4.3.- Edificios Declarados Fuera de Ordenación.

No existen edificios declarados fuera de ordenación en el ámbito objeto de Proyecto.

#### 3.4.4.- Cumplimiento de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de vivienda (Ley 17/94).

Desde el Plan General no se contempla la aplicación de la Ley de medidas urgentes en este ámbito.

#### 3.4.5.- Parcela mínima.

La parcela única tiene la condición de parcela mínima e indivisible a efectos urbanísticos, pudiendo ser dividida en régimen de propiedad horizontal.

### **3.5.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.**

La actuación propuesta no requiere obras de urbanización, salvo la adecuación de las interiores de la parcela.

Irún, Junio 2008

Alberto Pombo Recondo  
Arquitecto

Mónica Zárate Aguirre  
Abogada

Etxe Alaia S.L.  
Propiedad

**DOCUMENTO D:  
NORMAS URBANÍSTICAS  
DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

## **ÍNDICE DEL DOCUMENTO D:**

### **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

#### **TÍTULO PRELIMINAR.**

Artículo 1º.- Ámbito.

Artículo 2º.- Entrada en vigor.

Artículo 3º.- Condiciones de vigencia.

Artículo 4º.- Obligatoriedad.

Artículo 5º.- Terminología de conceptos.

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

#### **TÍTULO PRIMERO.**

##### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

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

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación.

Artículo 8º.- Código de calificación.

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

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

###### **Urbana.**

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística.

Artículo 11º.- Adquisición de las facultades urbanísticas.

#### **TÍTULO SEGUNDO.**

### **NORMAS URBANÍSTICAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES.**

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

Artículo 12º.- Generalidades.

Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio.

Artículo 14º.- Parcelación.

Artículo 15º.- Modificación de Parcelas Residenciales.

Artículo 16º.- Alineaciones.

Artículo 17º.- Rasantes.

Artículo 18º.- Perfiles y Alturas.

Artículo 19º.- Patios.

Artículo 20º.- Cuerpos salientes o vuelos.

Artículo 21º.- Elementos salientes en fachadas.

Artículo 22º.- Escaleras y acceso a viviendas.

Artículo 23º.- Ascensores.

Artículo 24º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento.

16

**Capítulo 2.2.- Condiciones de Dominio.**

Artículo 25º.- Condiciones Generales de Dominio.

**Capítulo 2.3.- Condiciones de Uso.**

Artículo 26º.- Régimen de Uso.

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

Artículo 27º.- Condiciones Generales.

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

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

Artículo 29º.- Fachadas.

Artículo 30º.- Cubiertas.

**TÍTULO TERCERO.**

**NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

**Capítulo 3.1.- Condiciones generales de diseño.**

Artículo 31º.- Supresión de Barreras Urbanísticas.

**Capítulo 3.2.- Condiciones constructivas y características de detalle.**

Artículo 32º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio.

**TÍTULO CUARTO.**

**PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES.**

**Capítulo 4.1.- Patrimonialización de los aprovechamientos.**

Artículo 33º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables.

**Capítulo 4.2.- Cesiones.**

Artículo 34º.- Cesiones a realizar.

## **TÍTULO PRELIMINAR.**

### **GENERALIDADES.**

El presente documento tiene por objeto servir de recordatorio de la normativa urbanística aplicable, que no es otra que la del vigente Plan General de Irún.

#### **Artículo 1º.- Ámbito de aplicación.**

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el área del Plan Especial de Ordenación Urbana: "Parcela Villa Urbina" en c. Alberto Almirante nº 8.

#### **Artículo 2º.- Entrada en vigor.**

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

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

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

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

#### **Artículo 4º.- Obligatoriedad.**

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

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

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

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

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

DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO B: PLANOS DE INFORMACIÓN.

DOCUMENTO C: PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DOCUMENTO D: NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

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

DOCUMENTO F: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

**TÍTULO PRIMERO:**

**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

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

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

El área del sector objeto de este P.E.O.U. queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

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

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

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.

– RP.- Residencial colectiva en Parcela.

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

a) PARCELA RESIDENCIAL.

RP.- Parcela residencial colectiva en parcela.

– DOMINIO: Privado.

– USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados.

– EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas.

## **CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

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

El desarrollo de las previsiones del presente Plan se efectuará por actuación directa edificatoria.

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

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

#### 1) Derecho a edificar.

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

#### 2) Derecho a la edificación.

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

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

## **TÍTULO SEGUNDO:**

### **NORMAS URBANÍSTICAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES.**

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

### **Artículo 12º.- Generalidades.**

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

### **Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio.**

1.- Aprovechamiento sobre rasante.

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en la parcela es el actualmente existente de 252,69 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante., que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

## 2.- Aprovechamiento bajo rasante.

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 118,95 m<sup>2</sup> por planta, con una posibilidad de construcción de dos plantas de sótano. No se deberá cumplir el estándar mínimo de 2 vehículos por vivienda.

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

### **Artículo 14º.- Parcelación.**

Se define una parcela única residencial.

### **Artículo 15º.- Modificación de Parcelas Residenciales.**

Para permitir diferentes parcelas que las recogidas en el Plan Especial, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

### **Artículo 16º.- Alineaciones.**

Los criterios de ordenación de los nuevos volúmenes de edificación se fundamentan en el señalamiento de áreas de movimiento interiores a las parcelas, donde deberá situarse la edificación.

### **Artículo 17º.- Rasantes.**

Las rasantes de urbanización en los frentes de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente Plan. Como referencia de rasantes se adoptarán las de las edificaciones colindantes. Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles.

### **Artículo 18º.- Perfiles y Alturas.**

Se establece como perfil normativo el autorizado por el P.G.O.U. para esta parcela: Baja + 2 plantas altas +bajo-cubierta.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura media de 2,90 metros de suelo a suelo. Se ha redactado el correspondiente plano de perfiles normativos. Se justificará (en cumplimiento del Plan General) cualquier posible elevación del perfil máximo (zócalo + 3 + BC) en algún punto singular de la edificación.

Este documento no contempla ningún punto singular al entender que se trata de un tipo de ordenación que no lo requiere.

#### **Artículo 19º.- Patios.**

Se permiten los patios interiores de ventilación, siempre que la dimensión de los mismos sea tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual, al menos, a un sexto de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 metros y una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>. La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la habitación más baja a ventilar, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. Los espacios utilizados por estos patios, no computarán a efectos de aprovechamientos. Así mismo para potenciar el ocultamiento de ropa tendida en fachadas, podrán realizarse patios con uso exclusivo de tendedero que igualmente no computarán a efectos de aprovechamientos.

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

#### **Artículo 20º.- Cuerpos salientes o vuelos.**

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

Los vuelos cerrados ocuparán linealmente no más del 60% de la fachada y su repisa sobre la línea de fachada no excederá de 1.00 metros.

Los vuelos abiertos ocuparán linealmente no más del 60% de la fachada sin exceder 1,00 m. de saliente.

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

### **Artículo 21º.- Elementos salientes en fachadas.**

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

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

### **Artículo 22º.- Escaleras y acceso a viviendas.**

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente de Protección contra Incendios en los edificios. También cumplirán las vigentes normas de accesibilidad en los edificios.

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

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

La altura mínima del barandado o antepecho cumplirá con el código técnico de la edificación en vigor. La separación entre balaustres o elementos verticales de la barandilla igualmente cumplirá con el citado código.

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

Las escaleras interiores privadas en viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,90 metros.

### **Artículo 23º.- Ascensores.**

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

### **Artículo 24º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento.**

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

- . Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m., de altura libre
- . Los elementos macizos de la edificación
- . Los patios y los conductos de instalaciones de  $< 1,50$  m.
- . Los huecos de ascensores
- . Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computarán el 50% de su superficie).

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

- . Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m., de altura
- . Los patios y conductos de instalaciones de  $> 1,50$  m.
- . Los porches de uso público
- . Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento

3.- Aprovechamiento sobre rasante:

- . Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes
- . En las plantas altas, la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
- . En las plantas bajas, los mismos elementos y espacios citados, que dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, con una altura mayor de 1,20 m.
- . En los sótanos, que en este caso son el zócalo de los edificios, no se computa su superficie como aprovechamiento sobre rasante.

4.- Aprovechamiento bajo rasante

- . Se autoriza la posibilidad de construir 2 sótanos.

## **CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO.**

### **Artículo 25º.- Condiciones Generales de Dominio.**

La parcela de uso residencial será objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

### **CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO.**

#### **Artículo 26º.- Régimen de Uso.**

Uso característico: Vivienda. (En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma).

— Uso autorizados:

\*Residencia comunitaria.

\*Industriales. (Como usos asimilados al de vivienda —de 1.<sup>a</sup> categoría exclusivamente—, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos —de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría en ese caso—).

\*Terciarios. (en sus modalidades de uso hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela).

\*Garaje. (Exclusivamente en sus categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).

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

— Usos prohibidos:

\*Industriales. (En sus categorías no autorizadas).

\*Terciarios. (En sus categorías y variantes no autorizadas).

\*Rurales.

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

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

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de

seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

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

1.- Superficie y dimensiones mínimas:

La dimensión mínima por plaza, sin contar accesos, etc..., será de 2,50 x 5,00 metros.

2.- Altura libre mínima:

La altura mínima será de 2,20 metros.

3.- Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3 metros,

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

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa, de 5 metros.

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

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

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

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

##### **Artículo 29º.- Fachadas.**

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

2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.

3.- Los materiales empleados en fachada serán permanentes y de primera calidad.

Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.

4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.

5.- Las partes de semisótano que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

#### **Artículo 30º.- Cubiertas.**

- La envolvente de la cubierta quedará definida por una doble pendiente del 40%, ascendente hacia y desde el interior de la parcela. Se conformará a partir del alero, tal como se indica en el plano de perfiles normativos.

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

### **TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

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

##### **Artículo 31.- Supresión de Barreras Urbanísticas.**

El proyecto de de obras complementarias de urbanización previsto, deberá ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

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

El Proyecto de obras complementarias de urbanización tendrá el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberán de ser autorizados por los Servicios Municipales.

### **Artículo 32º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio.**

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

Los accesos a garajes se ejecutarán evitando el entorpecimiento de tráfico por la rampa prevista. Se indica el lugar de acceso en el plano de Ordenación geometrizada. Se dispondrá una meseta de 5 metros de fondo con una pendiente máxima del 6 %.

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

### **CAPÍTULO 4.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.**

#### **Artículo 33º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables.**

El aprovechamiento a desarrollar es el actualmente consolidado, por tanto patrimonializado

### **CAPÍTULO 4.2.- CESIONES.**

#### **Artículo 34º.- Cesiones a realizar**

No existen cesiones obligatorias a realizar.

Irún, Junio de 2008

Alberto Pombo Recondo  
Arquitecto

Mónica Zárate Aguirre  
Abogada

Promotor:  
ETXE – ALAYA S.L.

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

## 1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

### 2.1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Equipo Redactor: P.E.O.U. ....3.000.- €

### 2.2.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

#### 2.3.1.- Coste de la edificación

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

m2 edificación residencial libre.....750.- €

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

Vivienda libre: 448,72 m<sup>2</sup> 750 €/m<sup>2</sup> .....336.540.-€

**TOTAL COSTE DE LA EDIFICACIÓN.....xxxxxxxxx €**

### 2.3.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

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

Gastos de gestión.....3.000.- €

Coste de la edificación .....336.540.-€

**TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO.....339.540.-€**

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

m<sup>2</sup> construido edificación vivienda libre.....2.800.- €

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

Vivienda libre: 276,19 m<sup>2</sup> x 2800 €/m<sup>2</sup> ..... 773.332.- €

garajes: 6000.-€ x 4 .....24.000.-€

**TOTAL VALOR EN VENTA.....797.332 €**

El valor residual del suelo de los aprovechamientos de vivienda libre se obtiene de la fórmula de la Orden Foral 15/2000 de 17 de marzo.  $V_s = V_v / 1,38 - (C_c + C_u)$  si bien sustituimos el coeficiente 1,38 por el de 1,44, más acorde con los gastos reales.

El valor de  $V_m$  representa 797.332 €

El valor de  $C_c$  (el coste de construcción de la vivienda libre) representa 339.540.-€.

Por tanto el valor residual del suelo representa:

$$V_r = 797.332 \text{ €} / 1,44 - 339.540 \text{ €} = \mathbf{214.162.-\text{€}}$$

Irún, Junio de 2.008

Alberto Pombo Recondo  
Arquitecto

Mónica Zárate Aguirre  
Abogada

Promotor:  
ETXE – ALAYA S.L.