

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

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**[MARZO 2008]**

**EQUIPO REDACTOR**

Edorta Alonso Díez  
Abogado

Josu Laguardia Igiñitz  
Arquitecto

Irene Iparragirre Dapena  
Arquitecta

Lauren Etxepare Igiñiz  
Arquitecto



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

**[MARZO 2008]**



## INDICE GENERAL

DOCUMENTO **"1. MEMORIA"**

DOCUMENTO **"2. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN"**

DOCUMENTO **"3. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS"**

DOCUMENTO **"4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"**

DOCUMENTO **"5. PLANOS"**



**DOCUMENTO "1. MEMORIA"**

---

Edorta Alonso  
Abogado

Josu Laguardia  
Arquitecto

Irene Iparragirre  
Arquitecta

Lauren Etxepare  
Arquitecto



## DOCUMENTO

### “1. MEMORIA”

#### INDICE

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL PROYECTO
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO
  - 3.1. Situación y ámbito de la ordenación
  - 3.2. Límites y topografía
  - 3.3. Edificaciones actuales
  - 3.4. Estructura de la propiedad
  - 3.5. Infraestructuras existentes
  - 3.6. Ajuste en la delimitación de los ámbitos de gestión y planeamiento
4. CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO
5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁMBITO
  - 5.1. Plan General vigente
  - 5.2. Ley de Costas
6. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN
7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
  - 7.1. Descripción general
  - 7.2. Edificaciones existentes, consolidadas y fuera de ordenación
  - 7.3. El uso residencial proyectado
  - 7.4. El uso comercial y el equipamiento social
  - 7.5. Los espacios libres y zonas verdes
  - 7.6. El sistema de transporte, la red viaria y los aparcamientos
  - 7.7. Urbanización e Infraestructuras de servicio
8. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL PLANEAMIENTO GENERAL

## ANEXOS

### "I" Cuadros de características de la ordenación

1. Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros de uso: Cumplimiento de la normativa
  - 1.1. Tabla de calificación pormenorizada
  - 1.2. Tabla de dominio y usos del suelo
  - 1.3. Cuadro resumen de características por parcelas
2. Resumen de aprovechamientos propuestos y justificación del cumplimiento de los estándares exigibles

### "II" Cumplimiento de los módulos de reserva mínimos para dotaciones conforme al reglamento de planeamiento

- A. Sistema de espacios libres de dominio y uso público, destinados a jardines y áreas de juego y recreo de niños
- B. Centros docentes
- C. Servicios de interés público y social
- D. Plazas de aparcamiento de vehículos

### "III" Justificación del cumplimiento de la normativa vigente sobre Accesibilidad en el entorno urbano

1. Objeto
2. Justificación de su cumplimiento

### "IV" Anuncio de la publicación en el Boletín oficial de Gipuzkoa de la Resolución Municipal de aprobación inicial con condiciones del "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Korrokoitz"

## **1. ANTECEDENTES**

Mediante acuerdo del Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha 13 de julio de 1999 se aprobó con carácter definitivo el "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irun". (Boletín Oficial de Guipúzcoa nº 198, de 15 de octubre de 1999).

El referido documento de planeamiento general delimita, entre otros, el ámbito "Korrokoitz (5.3.13)", remitiendo su ordenación pormenorizada a la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

Con fecha 13 de Febrero de 2007 fue visado por el COAVN, Delegación de Gipuzkoa, el documento de planeamiento de desarrollo denominado "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito "Korrokoitz (5.3.13)" del Plan General de Ordenación Urbana de Irun. Dicho proyecto, redactado por iniciativa particular, fue presentado para su correspondiente tramitación ante el Ayuntamiento de Irun mediante escrito suscrito con fecha 2 de Enero de 2007, por la mayoría de los propietarios de terrenos incluidos en el referido ámbito urbanístico. (Nº Expte. Ayto de Irun nº 2007PLES0001. Registro de entrada SAC: 2 de Febrero de 2007).

Mediante Resolución de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Irun, de fecha 23 de Mayo de 2007, se aprobó con carácter inicial el referido "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito "Korrokoitz (5.3.13)", con sujeción a las condiciones que figuran en el Anexo adjunto –el "Anexo IV"- que recoge la referida Resolución Municipal así como el anexo que la acompaña; sometiendo el expediente a información pública el 8 de Octubre por plazo de 20 días (Resolución publicada en el Boletín Oficial de Guipúzcoa nº117, de fecha 14 de junio de 2007).

Con fecha 12 de julio de 2007 la Dirección General de Costas emitió un informe sobre una serie de consideraciones a tener en cuenta en la servidumbre de protección, instando a considerarlas al efecto de incluirlas en el nuevo documento que deberá enviárseles, a los efectos del artículo 117.2 de la Ley de Costas.

Durante el referido plazo de información pública fueron presentadas 6 alegaciones. En primer lugar dos escritos sobre la segregación y posterior incorporación al ámbito de la parte posterior de la parcela del nº 19 de Calle Santa Elena (con el mismo contenido, uno de Dña. Olatz Angulo Lacarta y otro de los copropietarios del mismo nº 19 de Calle Santa Elena), en segundo lugar Dña. Ainhoa Redondo Muñoz, solicitando se tenga en cuenta su actual vivienda en el ámbito y que se la adjudique una nueva vivienda libre; en tercer lugar un escrito de D. Aitor Arriola Ansola en nombre y representación de Dña. Florentina Soraluze Manzisidor del nº 2 de la Calle Uranzu; en cuarto lugar un escrito de D. José Ugarte Egorleta, sobre la financiación de las obras referentes al Canal de Dumboa y solicitando se desliguen dichas obras de los trabajos de urbanización del ámbito Korrokoitz; en quinto lugar Dña. Itziar Puértolas Telletxea solicitando la incorporación de sus terrenos al ámbito, por ser colindante, y por último, un escrito de D. Antonio Diego Irigoyen solicitando que se tenga en cuenta el acceso trasero de su local sito en Calle Santa Elena, 23.

Al objeto de cumplimentar las condiciones del acuerdo de aprobación inicial se ha procedido a la elaboración de este documento para la Aprobación Definitiva.

## **2. OBJETO DEL PROYECTO**

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

Asimismo, la elaboración del presente "Documento para Aprobación Definitiva" tiene por objeto recoger, refundiendo en un único texto o documento, las condiciones resultantes de: en primer lugar las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial de fecha 23 de mayo de 2007; en segundo, las condiciones establecidas en el informe que con fecha 12 de julio de 2007 emitió la Dirección General de Costas; en tercero, la estimación parcial de los escritos de alegación presentados en el período de información pública del documento; y, en cuarto y último, las consideraciones introducidas en las reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos y Jurídicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun.

Así, el presente documento refunde en un único texto y documentación gráfica, el conjunto de determinaciones y condiciones resultantes de las consideraciones anteriores.

A estos efectos cabe señalar, dada su importancia y trascendencia en este nuevo documento, las condiciones impuestas, por un lado, en el acuerdo de aprobación inicial de 27 de mayo de 2007:

1. *Se justificará la delimitación del ámbito en el encuentro entre las edificaciones de C/ Uranzu, 2 y Plaza de Urdanibia, 7, o bien para que coincida con la definida por el Plan General vigente o bien conforme a la titularidad registral de los suelos.*

*Si se opta por la segunda vía, teniendo en cuenta la trascendencia que tendrá dicha delimitación sobre las construcciones colindantes se demostrará la titularidad y el deslinde de las finas propiedad de los promotores.*

*Por otra parte, se delimitará y superficiará el dominio público afectado. (Sin perjuicio de que el deslinde sea indicativo y que será en posteriores documentos de planeamiento donde se estudien y analicen los titulares de derechos). conforme a la titularidad registral de los suelos. Por otra parte, se delimitará y superficiará el dominio público afectado.*

2. *El Plan Especial precisará las condiciones de ordenación mínimas para la pasarela sobre el canal de Dunboa, de tal forma que el futuro Proyecto de Urbanización sólo complete su definición. La pasarela conseguirá dar continuidad peatonal, espacial y visual de la plaza y paseo con el otro lado del Canal, más en concreto con la C/ Alzukaiz.*
3. *Se elaborará el plano que se menciona en el epígrafe 3.4.3. de la Memoria cuyo contenido no existe (O.12: Relación con el ámbito Papinea), relacionando las alineaciones y rasantes de las edificaciones del paseo del canal y de la calle Uranzu.*

*En relación con la definición y formalización de las fachadas, se reconsiderará la prohibición de aleros en los bloques frente al Canal, teniendo en cuenta que serán frentes edificados visualmente vinculados al lenguaje formal de Papinea.*

4. *El frente edificado de la Parcela 9 se definirá más alejado del edificio Urano, 2.*

*Igualmente, la ordenación propuesta para la Parcela 7 repetará la privacidad del patio ahora vinculado a la edificación de Plaza Urdanibia, 7.*

*Se reconsiderarán las separaciones propuestas entre las fachadas de la parcela 6 y las de la 4 y 5, ya que se considera insuficiente la distancia ahora propuesta de 2 y 3 m respectivamente.*

5. *Se estudiará la posibilidad de que el Plan Especial concrete con mayor eficacia los criterios de coordinación de los frentes de fachadas entre las tres manzanas, de tal forma que no se posponga a la aprobación de los tres Anteproyectos la solicitud de licencia de cualquier bloque.*
6. *Se justificará el cumplimiento a los módulos mínimos de reserva debiéndose en todo caso contemplar la cesión de un local de equipamiento social. Se reflejará en el plano de usos en planta baja la ubicación prevista para el mismo.*
7. *Se identificarán individualmente las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el Plan General (Art. 56.i).*
8. *Se establecerán los coeficientes de ponderación entre los diferentes usos.*
9. *Se habrá de incluir o adscribir el canal al área de Actuación Integrada. Se modificará el contenido del plano O.1 para que señale la delimitación del área de Actuación (art. 56.b Ley 2/2006) identificando el Sistema General de Cauces que habrá de financiarse y gestionarse con la presente ordenación urbanística (art. 138.2 Ley 2/2006)*
10. *Todo lo referente a la urbanización se remitirá al Programa de Actuación Urbanizadora. Será ese el documento urbanístico que incorpore las condiciones de programación, financiación y ejecución de las obras de encauzamiento del Canal, las cuales en todo caso, deberán ser expresamente reguladas mediante un Convenio Urbanístico.*
11. *El Plan determina un mínimo de aparcamientos de 355 plazas de aparcamiento que supone un estándar de 1,40 pz/viv; lo cual teniendo en cuenta la ubicación del ámbito (casco antiguo) y las características y posibilidades edificatorias del ámbito se considera escaso al menos para las parcelas de vivienda libre, debiendo justificarse la imposibilidad de cumplir un estándar de 2 pz/viv dentro de las parcelas edificables previstas.*

12. *En el plano O.9: Ordenación geometrizada, Alineaciones y rasantes, aparentemente por error no se han señalado las alineaciones máximas de los áticos. Por otra parte, se relaciona mal este plano en el art. 15 de las Ordenanzas, donde se le identifica como O.7ª.*

*En el artículo 17 de las Ordenanzas se señala que los planos relativos a los perfiles normativos son los determinantes para la fijación de perfiles y alturas. En este caso, si sólo este plano contiene la determinación de la cota de alero, deberá fijarse la altura de la planta baja y no definirla como variable. Las cotas de los forjados y aleros de las diferentes plantas de todos los edificios propuestos están recogidas en los planos O.12 y O.13, pero el Plan Especial no las ha considerado como determinaciones vinculantes.*

Y por otro, se ha de tener en cuenta el informe remitido por la Secretaria General para el Territorio y la Biodiversidad -Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, remitido el 13 de julio de 2007 al Ayuntamiento de Irun, que hace las siguientes consideraciones:

1. *Está representado en el documento para la aprobación inicial, en el plano I.5 la línea de la ribera del mar y aquella otra sobre la que recae la servidumbre de protección. No obstante deberá indicarse en la leyenda que acompañe al plano, la correspondencia de cada una de ellas. Igualmente, al menos en el plano O.3, deberá incluirse la citada representación.*
2. *Se recogerá explícitamente, al menos, en las Ordenanzas, los siguientes extremos:*
  - *La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas*
  - *Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.*
  - *Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecido en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.*
  - *Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.*
  - *Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.*

*Asimismo deberá tenerse en cuenta la limitación de usos sobre las terrazas-jardín proyectadas, que resulten afectadas por la servidumbre de protección y la no autorización para realizar vuelos (terrazas, miradores, galerías, balcones...) sobre la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. Igualmente la zona de servidumbre de tránsito (franja de 6 m. medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera de mar) deberá quedar permanente expedita, lo que deberá tenerse en cuenta en la propuesta de ordenación (plano O.16).*

### **3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO**

#### **3.1. Situación y ámbito de la ordenación**

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

Está situado entre la Plaza de Urdanibia, el canal de Dunboa y las calles Uranzu y Santa Elena. El área de la intervención Ámbito Korrokoitz comprende una superficie de 16.347 m<sup>2</sup> según las Determinaciones Particulares del Ámbito 5.3.13.-"Korrokoitz" del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Irún.

#### **3.2. Límites y topografía**

Se observan dos criterios topográficos: el correspondiente a los límites del Ámbito y al del interior del ámbito. El límite del canal presenta un desnivel de 1 metro, descendiendo según la corriente, es decir de Sur a Norte.

Por otro lado, la C/ Uranzu presenta un desnivel de 50 centímetros entre su confluencia con la Plaza Urdanibia y el Canal de Dumboa, ascendente hacia este último, mientras que el frente que cierra la Plaza de Urdanibia no presenta desnivel alguno (cota +3,00) y la trasera de la Calle Santa Elena asciende hacia el canal con un desnivel de 1,20 metros aproximadamente.

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

#### **3.3. Edificaciones actuales**

En la actualidad existen dentro del Ambito Korrokoitz una serie de edificaciones con diversos usos. En la C/ Uranzu se encuentran dos edificaciones de vivienda, de perfil PB+3. Se trata concretamente de los nº 10 y 16.

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

En el interior del ámbito de cara al Canal de Dunboa se encuentra una edificación de perfil PB+3 de carácter aislado respecto del resto de las edificaciones descritas. También existen en el callejón trasero a la c/ Santa Elena, contiguos al nº 11 de la C/ Korrokoitz, 3 pabellones con un uso de garaje y almacén a los cuales se accede desde la C/ Korrokoitz.

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

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

### 3.4. Estructura de la propiedad

En la actualidad y conforme a la información obtenida, tanto a partir del parcelario catastral como de una primera aproximación a la situación registral de los terrenos incluidos en el ámbito, la estructura de la propiedad del referido ámbito "Korrokoitz" responde, de forma aproximada, a la situación que se recoge en el siguiente cuadro orientativo:

NUM. PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
1	COM. VECINOS C/ STA. ELENA 27	165,00
2	COM. VECINOS C/ STA. ELENA 25	108,50
3	D. JOSE IGNACIO OLAIZOLA	203,50
4	HEREDEROS DE D. JULIO PEÑA	228,50
5	HEREDEROS DE SR. SANCHEZ	2.800,00
6	COM. DE VECINOS C/ KORROKOITZ 13	113,00
7	D. JOSE UGARTE	4,67
8	D. MIGUEL IPARRAGUIRRE	839,50
9	D. JOSE UGARTE	303,10
10	ARTESIAGA 2004 S.L.	436,00
11	D. JOSE ANTONIO ZABALA	119,00
12	COM. VECINOS C/ URANZU 10	169,00
13	VDA. DE BASURKO	183,00
14	HEREDEROS DE D. JOSE OLAIZOLA	1.107,00
15	COM. VECINOS C/ KORROKOITZ 9	63,50
16	D. IÑAKI REKALDE	310,50
17	D. IÑAKI REKALDE	2.013,00
18	D. JOSE UGARTE	1.769,00
19	CONSTRUCCIONES ARAMBURU	989,00
20	HEREDEROS DE D. MARCIAL ELICETXEA	510,00
21	COM. VECINOS C/ URANZU 16	221,00
22	D. IÑAKI REKALDE	760,00
23	DOÑA FLORENTINA SORALUCE	26,47
24	AYUNTAMIENTO DE IRUN	2.904,70

Será en cualquier caso el Proyecto de reparcelación quien determine la relación definitiva de propietarios y superficies.

### **3.5. Infraestructuras existentes**

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

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

#### Red de saneamiento

Las edificaciones existentes cuentan con una red de saneamiento a base de colectores que discurren por las calles perimetrales. Por otro lado, cabe subrayar la existencia de una tajea que discurre por detrás de la hilera de casas de la C/ Sta. Elena, y que una vez alcanzada la C/ Korrokoitz, se dirige hacia la C/ Uranzu. Una tajea es una canalización antigua para recoger y encauzar aguas residuales. La tajea, actualmente lleva a cabo una doble función, ya que recoge las aguas fecales de la hilera de casas de c/ Sta. Elena, y además hace, para la zona de la Plaza Urdanibia, las veces de aliviadero de aguas pluviales en los días de fuertes lluvias o de mareas altas.

#### Red de abastecimiento y distribución de agua

Existe en la actualidad un sistema de abastecimiento para las edificaciones existentes que discurre por las calles perimetrales del ámbito, así como por la C/ Korrokoitz al interior del mismo.

#### Red de alumbrado público

El alumbrado público existente se concentra en la C/ Korrokoitz, hasta llegar a la / Uranzu.

#### Red de energía eléctrica

Existe un ramal de red eléctrica que atraviesa el ámbito que da servicio a las edificaciones interiores. El resto de edificaciones en C/ Santa Elena y C/ Uranzu acometen a las redes que discurren por dichas calles.

#### Red de telefonía

Existe una red de telefonía que atraviesa el ámbito por la C/ Korrokoitz.

### **3.6. Ajuste en la delimitación de los ámbitos de gestión y planeamiento**

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

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

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

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se basa en el citado Artículo a la hora de ajustar la superficie del ámbito. Este se verá ajustado en las parcelas 3, 7 y 8. Así mismo se ajusta la parcela 9 del PEOU recogiendo la realidad catastral, y la parcela 11 de la C/ Urazu, cuya parte trasera queda fuera del ámbito.

Estos ajustes se recogen en el Plano I.3 "Propiedades", resultando finalmente una superficie de la Unidad de Ejecución de 16.347 m<sup>2</sup>.

## **4. CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO**

El contenido de este Plan especial de Ordenación Urbana se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico pormenorizado para el ámbito afectado por el mismo.

Sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

- Documento "1. Memoria"
- Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión"
- Documento "3. Normas Urbanísticas. Ordenanzas Reguladoras"
- Documento "4. Estudio económico-financiero"
- Documento "5. Planos"

## 5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

### 5.1. Plan General vigente

El Régimen Urbanístico vigente en el Ámbito "Korrokoitz" (5.3.13) es el establecido en las Determinaciones Particulares contenidas en el "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Irún, aprobado con carácter definitivo el 13 de julio de 1999.

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

#### *AMBITO KORROKOITZ (5.3.13)*

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

- **Objetivos**

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

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

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

- **Criterios de Ordenación.**

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

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

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

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

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

- **Condiciones Particulares de Ordenación**

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

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

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

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

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

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

## **2. Régimen Urbanístico General**

### CALIFICACIÓN GLOBAL

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

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

*Nº máximo de viviendas: 250.*

### ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

*Área de Reparto: ARDE 5.3.13.*

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

### CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

*Clasificación del suelo: Urbano.*

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

*Programación: Tercer – Cuarto Año.*

## **3. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada**

### CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN

#### TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

*Edificación Residencial con alineación a vial (RV)*

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

#### CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

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

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

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

## PARÁMETROS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN

*Perfil básico: PB+3*

*El Planeamiento Pormenorizado establecerá el perfil de la edificación adecuando el perfil básico establecido a los perfiles existentes, permitiéndose superar el mismo en puntos singulares de la ordenación.*

## CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:

Actuación Sistemática

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

### **4. Antecedentes de Planeamiento**

## DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1965.

*Polígono: 48.12 – 48.13.*

*Calificación: Urbana.*

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

### **5.2. Ley de Costas**

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

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

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

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

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

En el Capítulo III, artículo 18 dice que la Administración del Estado practicará los oportunos deslindes ateniéndose a las características de los bienes que la integran conforme a lo dispuesto en los artículos 3º, 4º y 5º de la Ley de Costas. Este deslinde (Art. 19) determinará siempre el límite interior del dominio público mediante una línea poligonal que una los distintos puntos utilizados como referencia, rectificando, en su caso, las curvas naturales del terreno.

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

## **6. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN**

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

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

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

## 7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 7.1. Descripción general

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

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

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

La mayor parte de los nuevos espacios públicos que se conformarán tendrán un carácter peatonal, con la salvedad de la C/ Korrokoitz, que será de coexistencia y en la que se permitirá el tráfico rodado además del uso peatonal. Asimismo se contempla la posibilidad de que sobre el paseo junto al canal se admita un vial de tráfico rodado, en el caso de que así se considere necesario desde el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun.

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

### 7.2. Edificaciones existentes, consolidadas y fuera de ordenación

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana declara fuera de ordenación la totalidad de edificaciones existentes en el interior del ámbito.

- Edificación residencial de C/ Uranzu nº 10
- Edificación residencial de C/ Uranzu nº 16
- Edificación residencial de C/ Korrokoitz nº 5
- Edificación residencial de C/ Korrokoitz nº 5
- Edificación residencial de C/ Korrokoitz nº 7

- Edificación residencial de C/ Korrokoitz nº 9
- Edificación residencial de C/ Korrokoitz nº 11
- Edificación residencial de C/ Korrokoitz nº 13
- Edificación residencial de C/ Santa Elena nº 29
- 3 pabellones contiguos al nº 11 de C/ Korrokoitz
- Las chabolas para aperos de huerta

Se remite al plano "O.1.Delimitación del Área de Actuación integrada. Delimitación del A.I.U. Delimitación de la Unidad de Ejecución." donde se refleja la situación de las mismas.

### **7.3. El uso residencial proyectado**

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

En las edificaciones que dan frente al canal, así como en la parcela nº6 de VPO, se ha optado por una tipología con cubierta plana, diferente orden y magnitud de huecos, materiales etc,.. así como un perfil de PB+3+Ático retranqueado. En las parcelas 2 y 3 este perfil se verá alterado en el remate de encuentro con la plaza central convirtiéndose en PB+4.

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

### **7.4. El uso comercial y el equipamiento social**

El Reglamento de Planeamiento establece un módulo de 2 m<sup>2</sup> por vivienda para uso comercial y de equipamiento social. Se destinarán por un lado, 250 m<sup>2</sup> para equipamiento social, y 1450 m<sup>2</sup> para el uso comercial ( $\geq 250$  m<sup>2</sup>), dando cumplimiento al Reglamento. Se remite al plano *O.5. Parcelas edificables. Usos en planta baja.*

La localización del uso comercial en la parcela 7, se definirá en el Anteproyecto de la manzana en la que se sitúa dicha parcela, en función de la localización definitiva del paso peatonal en superficie a nivel de planta baja que unirá la plaza interior de la manzana con la C/Korrokoitz..

### **7.5. Los espacios libres y zonas verdes**

El principal espacio público lo constituye la plaza central abierta, que articula, por un lado las dos calles procedentes de la plaza Urdanibia y de la Calle Uranzu, y por otro el paseo que discurre junto al Canal de Dunboa. La plaza se plantea con un carácter abierto y público.

El paseo que discurre junto al canal contará así mismo con arbolado y parterres que lo acompañen y que colaboren en configurarlo.

### **7.6. El sistema de transporte, la red viaria y los aparcamientos**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana establece diversos caracteres para las calles y viales según sea su situación y la relación con el resto de espacios. La plaza abierta hacia el canal de Dunboa así como la plaza cerrada de transición hacia la Plaza de Urdanibia presentan un carácter peatonal.

La C/ Korrokoitz será de coexistencia y en ella se permitirá el tráfico rodado además del uso peatonal.

Se recoge también la posibilidad de que el paseo que discurre junto al canal de Dunboa pueda admitir un carácter mixto, contando con un vial de tráfico rodado.

En lo que respecta a las plazas de aparcamiento, se cumplirá con lo establecido desde el Área de Urbanismo, es decir con las dos plazas por vivienda libre y una plaza por Vivienda de Protección Oficial, un total 450, que se habilitarán en las dos plantas subterráneas de garaje.

De esta manera se cumplirá con creces con el estándar establecido por el Plan General, de 1 plaza por vivienda VPO y 1,5 plazas por vivienda libre, 350 plazas en total.

### **7.7. Urbanización e Infraestructuras de servicio**

La urbanización del ámbito así como el trazado y desarrollo de las Infraestructuras serán recogidas en el Plan de Actuación Urbanizadora, en grado de Anteproyecto hasta la redacción definitiva del Proyecto de Urbanización.

## **8. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL PLANEAMIENTO GENERAL**

La ordenación propuesta en el P.E.O.U. respeta en su integridad, desarrollándolas pormenorizadamente, las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente, con especial atención a las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el Plan General de Irun.

**ANEXO "I"**  
**CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**



## 1. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana ordena una superficie de 16.347 m<sup>2</sup>. cuyos usos se distribuyen de la forma siguiente:

### 1.1. Tabla de calificación pormenorizada

CONCEPTO	SUP. (m <sup>2</sup> )
RV.- Residencial con alineación a Vial (Viviendas libres)	6.911
RV.- Residencial con alineación a Vial (Viviendas de Protección Oficial)	1.026
RS.- Espacio libre privado uso público en superficie con aprovechamiento bajo rasante	1.264
LL.- Espacios Libres Peatonales	5.241
VL.- Viario Urbano Local	1.904
TOTAL	16.347

### 1.2. Tabla de dominio y usos del suelo

DOMINIO	USO	SUP. (m <sup>2</sup> .)
Dominio y uso privado	Vivienda y usos autorizados	7.937
Dominio y uso público	Zonas de vialidad y estancia para peatones	7.145
Dominio privado con servidumbre de uso público en superficie a nivel de planta baja	Zonas de vialidad y estancia para peatones. Garajes en subsuelo	1.264
TOTAL		16.347

### 1.3. Cuadro resumen de características por parcelas

PARCELAS		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUP. MAX. OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> )	Nº MÁX. VIVIENDAS (UD)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO O (m <sup>2</sup> (t))
					VIVIENDA (m <sup>2</sup> (t))	COMERCIAL (m <sup>2</sup> (t))	SOCIAL (m <sup>2</sup> (t))	
PARCELA 1	V. LIBRE	1.010	900	35	3.570	330	-	3.900
PARCELA 2	V. LIBRE	1.543	1030	40	4.180	110	-	4.290
PARCELA 3	V. LIBRE	1.395	990	36	3.630	110	-	3.740
PARCELA 4	V. LIBRE	727	650	22	2.220	110	-	2.330
PARCELA 5	V.P.O.	342	201	9	830	-	-	830
PARCELA 6	V.P.O.	1.190	738	41	3.495	-	250	3.495
PARCELA 7	V. LIBRE	1.311	1140	35	3.525	300	-	3.825
PARCELA 8	V. LIBRE	828	540	18	1.800	315	-	2.115
PARCELA 9	V. LIBRE	855	356	14	1.400	175	-	1.575
<b>TOTAL</b>				<b>250</b>	<b>24.650</b>	<b>1.450</b>	<b>250</b>	<b>26.100</b>

## 2. RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES EXIGIBLES. LEY 2/2006

### Aprovechamiento Residencial

- Aprovechamiento edificatorio previsto y propuesto: 26.100 m<sup>2</sup>.
- Número de viviendas previsto y propuesto: 250.
- V.P.O.: 50 viviendas
- Viviendas libres: 200 viviendas
- Superficie construida uso comercial: 1.450m<sup>2</sup>.

### Aparcamientos

- Nº. mínimo de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas: 200 x 2 = 400 ud.
- Nº. mínimo de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas de V.P.O.: 50 x 1 = 50 ud.
- Plazas de aparcamiento totales: 450 plazas

Como no es de aplicación el Reglamento de la Ley 2/2006 al haberse aprobado el Plan inicialmente con anterioridad al Decreto 105/2008, se aplica el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de julio)

**ANEXO "II"**  
**CUMPLIMIENTO DE LOS MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS PARA DOTACIONES**  
**CONFORME AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

**[Anexo al Reglamento de Planeamiento,  
aprobado por Decreto 2.159/1978, de 23 de junio]**



Se incluye este Anexo al objeto de dar cumplimiento al condicionado nº 6 del acuerdo de la aprobación inicial del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, en el sentido de justificar el cumplimiento de los módulos de reserva mínimos para dotaciones.

El 20 de septiembre de 2.006 entró en vigor la Ley 2/ 2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Así, al amparo del nuevo marco normativo se analiza y justifica el cumplimiento de los estándares en el sitio.

#### 1.- Vivienda sometida a algún régimen de protección pública

Tal y como se determina en la Disposición Transitoria Cuarta, se exime del cumplimiento del nuevo estándar porque la ordenación pormenorizada desarrolla la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994.

En todo caso, recordar que el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será exigible a todos los planes de ordenación pormenorizada y a los programas de actuación urbanizadora no aprobados definitivamente en el plazo de dos años. La justificación se hace sobre la base de que la aprobación definitiva se producirá antes de los 2 años.

#### 2.- Alojamientos dotacionales

Al amparo de la Disposición Transitoria Quinta, se exime al ámbito cumplir los estándares de alojamientos dotacionales, ya que sólo es exigible a todas las modificaciones y revisiones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial con posterioridad a la entrada en vigor de la ley y que a esa fecha no cuenten con aprobación inicial. No es aplicable porque aquí el planeamiento desarrolla una ordenación pormenorizada, no estructural y además porque no se produce incremento de edificabilidad.

#### 3.- Dotaciones públicas

El cumplimiento de las dotaciones locales establecidas legalmente será exigible para los planes de ordenación pormenorizada que no cuenten con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de esta ley, caso que nos ocupa. Sin embargo, la Ley 2/2006 no ha regulado la cuantía de los citados estándares cuando el suelo es urbano no consolidado, caso en el que nos encontramos ya que lo remite a un posterior reglamento, que a fecha de hoy en día aún sigue pendiente.

En consecuencia, y en tanto reglamentariamente no se definan los nuevos estándares, se consideran aplicables los determinados en el Reglamento de Planeamiento. El presente planeamiento cumple con las determinaciones y contenido establecidas para los Planes Especiales de reforma interior (figura equiparable al presente Plan Especial de Ordenación Urbana) en el Reglamento de Planeamiento, que en su art. 85 señala que deberán de contener aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persiguen.

Así, este Anexo tiene por objeto mostrar el cumplimiento de los estándares para el considerando de suelo urbanizable con uso predominantemente residencial y definido como "Unidad elemental" (hasta 250 viviendas).

### A. Sistema de espacios libres de dominio y uso público, destinados a jardines y áreas de juego y recreo de niños

Conforme al Anexo al Reglamento, el módulo mínimo de reserva para el sistema de espacios libres de dominio y uso público será de 18 m<sup>2</sup> de suelo por unidad de vivienda, de forma conjunta para uso de jardines y áreas de juego y recreo de niños. Además, no será inferior al 10 % de la superficie total ordenada. (Sup. total ámbito 16.347 m<sup>2</sup>s)

$$\text{Sup. "sistema espacios libres públicos"} = 18 \text{ m}^2 / \text{viv} \times 250 \text{ viv.} = 4.500,00 \text{ m}^2 \text{s} \geq 1.634,70 \text{ m}^2 \text{s}^*$$

$$* 10\% 16.347 \text{ m}^2 \text{s} = 1.634,70 \text{ m}^2 \text{s}$$

Superficie suelo calificada Espacios Libres Peatonales (LL) ..... 5.241 m<sup>2</sup>s

La plaza central orientada hacia el Canal de Dunboa y de carácter público cumple con lo dispuesto por el Reglamento de Planeamiento a los efectos del carácter computable como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público de los espacios ordenados, es decir con una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro mínimo.

### B. Centros Docentes

El objeto de la ordenación planteada supone la regeneración urbanística de una parte muy degradada del centro del tejido urbano de Irun, más necesitado de espacios libres para mejor integrar el Casco Antiguo con el resto de la ciudad. Esto es, se ha de resolver una ordenación residencial que abra nuevos espacios urbanos y los integre en la trama urbana (creación de un paseo de borde al Canal Dunboa, de una plaza rectangular que abra al paseo y enlace con la Plaza de Urdanibia y continuidad espacial al otro lado de la regata –pasarela-).

En este sentido, el Reglamento señala que el planeamiento deberá de contener aquellas determinaciones y documentos que sean adecuados a los fines que persiguen, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo. Lo cual, dadas las condiciones del ámbito y las características perseguidas para la actuación, permiten evitar la reserva para centros docentes, más si se tiene en cuenta de la existencia de un colegio al otro lado del canal, al cual se podrá acceder directamente a través de la pasarela proyectada sobre el canal.

### C. Servicios de Interés Público y Social

El referido Reglamento determina la reserva de servicios de interés público y social diferenciando cuando menos los siguientes tipos:

Parque deportivo: no está obligado el presente planeamiento de 250 viv.

Equipamiento comercial:  $\geq 2 \text{ m}^2(\text{t})$  por unidad de vivienda =  $\geq 500 \text{ m}^2(\text{t})$  [ $2 \text{ m}^2(\text{t}) \times 250 \text{ viv}$ ]

Superficie techo calificada terciaria comercial ..... 1.450 m<sup>2</sup>t

Equipamiento social: no está obligado el presente planeamiento de 250 viv.

En este sentido, al igual que ocurre con los centros escolares, se justifica que por características de la ordenación y fines perseguidos por el planeamiento se considere que hay un déficit de equipamiento social, de tal forma que el presente Plan Especial establece un mínimo necesario de 250 m<sup>2</sup>(t).

#### **D. Plazas de aparcamientos de vehículos**

El referido Anexo al Reglamento de Planeamiento, en suelo residencial establece que el módulo mínimo de reserva de plazas de aparcamientos de vehículos sea de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>(t) edificables. De las que resulten, un máximo del 50% del total (referido al número de plazas correspondientes a viviendas) se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria.

Nº total de plazas  $\geq 1$  plaza x 26.100m<sup>2</sup>(t) / 100 m<sup>2</sup>(t)  $\geq 261$  plazas

Nº máximo de plazas en superficie  $\leq 1$  plaza x 24.650m<sup>2</sup>(t) / 100 m<sup>2</sup>(t) x 0,50  $\leq 123$  plazas

Nº plazas definidas en parcelas privadas.....450 plazas

La totalidad de las plazas previstas en el presente PEOU serán subterráneas y se desarrollarán bajo el suelo privado del ámbito.



**ANEXO "III"**  
**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE**  
**SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO**

**[Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación]**



## **1. Objeto**

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del Parlamento Vasco; así como en el "Anexo II" del Decreto 68/2000 de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Gobierno Vasco, describiendo de forma pormenorizada las medidas adoptadas respecto de dichas cuestiones.

El alcance de esta justificación comprende únicamente aquellos aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado a que responde este Proyecto, debiendo cumplimentarse el resto de las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización en el Proyecto de Urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

## **2. Justificación de su cumplimiento**

Se puede considerar, a efectos de esta Normativa, que la superficie del ámbito no presenta diferencias de cota que dificulten el cumplimiento de la misma, y que la disposición de la ordenación no impide recorridos y trayectos adecuados para cumplir el Decreto.

La justificación pormenorizada del cumplimiento de la normativa, y las diferentes actuaciones que se acometan en el ámbito se detallarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar.



## **ANEXO "IV"**

**ANUNCIO DE LA PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE GIPUZKOA DE LA  
RESOLUCIÓN MUNICIPAL DE APROBACIÓN INICIAL CON CONDICIONES DEL  
"PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "22KORROKOITZ"**



Izena Nombre	Udalerría Municipio	Espte. Expte.	Arau Hausteia / Infracción				Zenbatekoa Importe
			Data Fecha	Ordua Hora	Matrikula Matricula	Artikulu Artículo Infringido	
UGALDEBERE SARASUA RESURRECCION	OIARTZUN	2799-2007	22/02/2007	13:00:00	SS-6662-AN	RGC. ART. 94-2 / RD 1428/20	90,00
UNANUE ARTOLA NATIVIDAD	OIARTZUN	3749-2007	10/04/2007	18:43:00	SS-3277-AL	ART.21-2 / OM. OTA	30,00
UNANUE SANTAMARIA IGNACIO	DONOSTIA-SN. SN.	3250-2007	17/03/2007	12:21:00	4099-CHV	ART.21-1 / OM. OTA	30,00
VALLE ECHEBERRIA SANDRA	ANDOAIN	2513-2007	19/02/2007	17:15:00	SS-7899-BJ	RGC. ART. 154 / RD 1428/20	90,00
VAQUERO CALERO JUAN DIEGO	DONOSTIA-SN. SN.	3691-2007	15/03/2007	19:30:00	9585-FKY	RGC. ART. 94-2 / RD 1428/20	60,00
VARGAS TRUJILLO VICTOR MANUEL	VITORIA-GASTEIZ	3493-2007	31/03/2007	10:41:00	7561-FCY	ART.21-1 / OM. OTA	30,00
VAZQUEZ GONZALEZ SANTIAGO	BERA-VERA DE BIDASOA	3588-2007	30/03/2007	10:24:00	1630-BLF	ART.21-1 / OM. OTA	30,00
VAZQUEZ GONZALEZ SANTIAGO	BERA-VERA DE BIDASOA	3586-2007	29/03/2007	11:45:00	1630-BLF	ART.21-1 / OM. OTA	30,00

**IRUNGO UDALA****Giza Baliabideak***Iragarkia*

Udal honetako Alkate-Udalburuak, 1731 zenbakia duen ebazpena eman du 2007-05-31n. Bertako xedapen zatiak honela dio:

*Lehena.* Karrerako funtzionario izendatzea Antonio Angulo Sagarzazu, Operario plaza betetzeko, Administrazio Berezikoko Eskalan, Zerbitzu Berezien azpi-eskalan, Ofizioko Langileria mailan. Operario Polibalente postua izango du Hiritarrekiko Zerbitzuen arloan, Bide Publikoko Brigada unitatean kokatuta.

*Bigarrena.* Izendapen hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitara eman dadin agintzea; orain izendatutako funtzionarioak postua jabetzan hartu beharko du hamar eguneko epean, aipatu iragarkia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen denetik aurrera kontatuta.

*Hirugarrena.* Ebazpen honek administrazio-bidea agortzen du. Honen aurka, aukeran, berraztertze errekurtsoa jar dezake, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri baino lehen, hilabeteko epean, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera kontatuta, edo bestela, Administrazioetako Auzietako Donostiako Epaitegian zuzenean inpugnatu, bi hilabeteko epean, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera kontatuta, egokitzen josten den beste edozein aurkezteaz gainera.

Irun, 2007ko ekainaren 7a.—Giza Baliabide eta Zerbitzu Orokorretako Burua.

(63)

(6810)

**Hirigintza***Iragarkia*

Alkatetza-Lehendakartzak 1631 zenbakiko Ebazpen hau eman zuen 2007ko maiatzaren 23an:

«1. Tramitera onartzea 5.3.13 Korrokoitz eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Jose Antonio Ugarte Egorletak aurkeztua. Honako parte hartzeko programa hau ezarri da:

Prozedura honen markoan, erabaki da proposatutako antolamendu xehakaturia hedatzea, eta horretarako, honako hauek:

**AYUNTAMIENTO DE IRUN****Recursos Humanos***Anuncio*

Por el señor Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento ha sido dictada resolución de número 1731 de fecha 31-05-2007 cuya parte dispositiva dice:

*Primero.* Nombrar funcionario de carrera a Antonio Angulo Sagarzazu, para ocupar una plaza de Operario de la Escala de Administración Especial, subescala de Servicios Especiales, clase Personal de Oficios, puesto de Operario Polivalente enclavado en el Area de Servicios al Ciudadano, Unidad de Brigada de Vía Pública.

*Segundo.* Ordenar la publicación de este nombramiento en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa; el funcionario ahora nombrado deberá tomar posesión en el plazo de diez días contados a partir de la citada publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

*Tercero.* La presente Resolución pone fin a la vía administrativa. Contra la misma podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su publicación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno.

Irun, a 7 de junio de 2007.—La Jefe de Recursos Humanos y Servicios Generales.

(63)

(6810)

**Urbanismo***Anuncio*

Con fecha 23 de mayo de 2007 por la Alcaldía-Presidencia, se ha dictado la siguiente Resolución n.º 1631:

«1.º Admitir a trámite el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.3.13 Korrokoitz, presentado por José Antonio Ugarte Egorleta. Estableciendo el siguiente programa de participación:

En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada propuesta mediante:

— Proposamena udal aldizkariaren eta web orriaren bidez zabaltzea, hasieran onesteko dokumentuaren jendaurreko tramitearekin batera.

Era berean, hiritarren parte-hartzea bermatuko da onesteko prozesuan, jendaurreko informazio garaian alegazioak aurkezteko aukera izan dadin.

2. Hasieran onestea 5.3.13 Korrokoitz eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Ebazpen honi erantsita doan Eranskinean jasotzen diren baldintzen arabera.

3. Espedientea jende aurreko informazio tramitean ezartzea, hogeit egunez, iragarkia argitaratuz Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, Lurralde Historikoko egunkari hedatuenetako batean eta banan-banako jakinarazpena eginez.

4. Sektoreko aginduzko txostena eskatzea.

Eta hori argitaratzen da Lurraren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 95. artikulua xedatutakoaren ondorioetarako.

#### ERANSKINA

1. Eremuaren mugak justifikatuko dira: Uranzu kaleko 2a eta Urdanibia plazako 7 elkartzaren diren gunean, edota indarrean dagoen Plan Nagusiak zehaztutakoarekin bat egiteko, edota lurren erregistro-titulartasunaren arabera.

Bigarren hori aukeratuz gero, kontuan izanda mugapen horrek garrantzi handia izango duela ondoko eraikuntzetan, sustatzaileen jabetzako finken mugaketa eta titulartasuna frogatuko dira.

Bestalde, ukitutako jabetza publikoaren azalera zedarrituko da. (Mugapena adierazgarria izan daiteke edo ez, eta geroko plangintza-dokumentuetan aztertuko dira eskubide-titularrak).

2. Plan Bereziak antolamenduko gutxieneko baldintzak eduki beharko ditu Dunboako kanaleko pasarelarako, geroko Urbanizazio Proiektuak haren zehaztapena soilik osatu behar izan dezan. Pasarelak jarraitutasuna emango dio Kanalaren bestaldeari –zehatzago esanda, Alzukaitz kaleari–, plazaren eta ibilbidearen lekuari, ikuspenari eta oinezkoentzako bideari dagokienez.

3. Memoriaren 3.4.3 epigrafean aipatzen den plano aingoa da, haren edukirik ez dago baina (O.12:Papinea eremuaren gaia); horretarako, kanaleko ibilbideko eta Uranzu kaleko eraikuntzen lerroak eta sestrak zerrendatuko dira.

Fatxadak definitzeari eta formalizatzeari dagokionez, berriz aztertuko da Kanalaren aurreko blokeetan teilatu-hegalak debekatzea, kontuan hartuta eraikitako aurrealdeak Papineako lenguaiari bisualki lotuak izango direla.

4. Uranzu 2 eraikinetik urrunago zehaztuko da 9 Partzelaren aurrealde eraikia.

Era berean, 7 Partzelarako proposatutako antolamenduak patioaren pribatutasuna errespetatuko du. Patio hori, orain, Urdanibia plaza 7ko eraikinari lotua dago.

Berriz aztertuko dira 6 partzelako eta 4 eta 5 partzeletako fatxaden arteko tarte-proposamenak, irizten baita ez dela nahikoa orain hurrenez hurren proposatuta dagoen 2 eta 3 m-ko tarte.

5. Aukera aztertuko da Plan Bereziak eraginkortasun handiagoz zehaztu ditzan hiru etxadien arteko fatxadetako aurrealdeak koordinatzeko irizpideak, betiere hiru Aurreproiektuen onspenera arte atzeratu gabe edozein blokeren lizentzia-eskera.

— Divulgación de la propuesta a través de la revista municipal y la página web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.

Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.

2.º Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.3.13 Korrokoitz con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto a la presente Resolución.

3.º Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico, y notificación individualizada.

4.º Solicitar los informes preceptivos sectoriales.

Lo que se publica a efectos de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

#### ANEXO

1. Se justificará la delimitación del ámbito, en el encuentro con las edificaciones de c/Uranzu, 2 y Pza de Urdanibia, 7, o bien para que coincida con la definida por el Plan General vigente o bien conforme a la titularidad registral de los suelos.

Si se opta por la segunda vía, teniendo en cuenta la trascendencia que tendrá dicha delimitación sobre las construcciones colindantes, se demostrará la titularidad y el deslinde de las fincas propiedad de los promotores.

Por otra parte, se delimitará y superficializará el dominio público afectado. (Sin perjuicio de que el deslinde sea indicativo y que será en posteriores documentos de planeamiento dónde se estudien y analicen los titulares de derechos).

2. El Plan Especial precisará las condiciones de ordenación mínimas para la pasarela sobre el Canal Dunboa, de tal forma que el futuro Proyecto de Urbanización sólo complete su definición. La pasarela conseguirá dar continuidad peatonal, espacial y visual de la plaza y paseo con el otro lado del Canal, más en concreto con la C/ Alzukaitz.

3. Se elaborará el plano que se menciona en el epígrafe 3.4.3. de la Memoria cuyo contenido no existe (O.12: Relación con el ámbito Papinea), relacionando las alineaciones y rasantos de las edificaciones del paseo del canal y de la calle Uranzu.

En relación con la definición y formalización de las fachadas, se reconsiderará la prohibición de aleros en los bloques frente al Canal, teniendo en cuenta que serán frentes edificados visualmente vinculados al lenguaje formal de Papinea.

4. El frente edificado de la Parcela 9 se definirá más alejado del edificio Uranzu, 2.

Igualmente, la ordenación propuesta para la Parcela 7 respetará la privacidad del patio ahora vinculado a la edificación de Pza Urdanibia, 7.

Se reconsiderarán las separaciones propuestas entre las fachadas de la parcela 6 y las de la 4 y 5, ya que se considera insuficiente la distancia ahora propuesta de 2 y 3 m. respectivamente.

5. Se estudiará la posibilidad de que el Plan Especial concrete con mayor eficacia los criterios de coordinación de los frentes de fachadas entre las tres manzanas, de tal forma que no se posponga a la aprobación de los tres Anteproyectos la solicitud de licencia de cualquier bloque.

6. Erreserbako gutxieneko moduluak betetzen direla justifikatuko da, eta, nolana ere, gizarte-ekipamenduko lokal baten lagapena kontuan hartu beharko da. Behe-solairuen erabilera-planoan islatuko da hartarako aurreikusita dagoen koka-pena.

7. Banan-banan identifikatuko dira antolamendutik gertatzezko izaeraz kanpo eta, beraz, Plan Nagusiak ondorio horretarako definituta daukan erregimen iragankorrean geratu beharko duten eraikuntzak. (56.i artikulua).

8. Ponderazio-koefizienteak ezarriko dira erabileren artean.

9. Jarduketa Integratuko eremura sartu edo adskribatu beharko da kanala O.1 planoko edukia aldatuko da, Jarduketa-eremuaren mugaketa azaldu dezan (56.b artikulua, 2/2006 Legea), eta Ubideen Sistema Nagusia identifikatuko da, eta sistema hori oraingo hirigintza-antolamenduaren bidez finantzatu eta kudeatu beharko da (138.2 artikulua, 2/2006 Legea).

10. Urbanizazioari dagokion guztia Jarduketa Programa Urbanizatzaile mugatuko da. Hirigintzako dokumentu horrek sartuko ditu Kanala bideratzeko obrak programatzeko, finantzatzeko eta egikartzeko baldintzak; horiek, nolana ere, Hirigintzako Hitzarmen baten bidez espresuki arautuak izan beharko dute.

11. Aparkatzeko 355 toki zehaztuko ditu, gutxienez; hori 1,40 pz/etxeb.ko estandarra da, eta hori guztia, eremua non dagoen (alde zaharra) eta eraikuntzarako zer ezaugarri eta aukera dituen kontuan hartuta, iritzia da eskasa dela, etxebizitza libreko partzeletarako behintzat, eta justifikatu egin beharko da zergatik ezin den bete 2 pz/etxeb.ko estandarra aurreikusitako eraikin pribatuetarako partzelen barruan.

12. O.9 planoan: Antolamendu geometrizatua. Lerrokadurak eta sestrak; itxura denez, hutsegite bategatik ez dira azaldu teilatupearen gehienezko lerrokadurak. Bestalde, plano hori gaizki zehatuta dago Ordenantzeko 15. artikuluan, O.7a gisa agertzen baita.

Ordenantzeko 17. artikuluan, adierazten da arauzko profilei dagozkien planoek finkatzen dituztela profilak eta altuerak. Kasu honetan, teilatu-hegalaren kota-mugapena plano horrek bakarrik baldin badauka, behe-solairuko altuera finkatu beharko da, eta ez aldagarri bezala definitu. Eraikin guztietako salairuetako forjatu eta teilatu-hegaletarako proposatu diren kotak O.12 eta O.13 planoetan jasota daude, baina Plan Bereziak ez ditu hartu zehaztuzten lotzaile moduan.

Irun, 2007ko maiatzaren 30a.—Alkatearen delegazioz, p.d., M.<sup>a</sup> Luisa Ferrando Fos, Hirigintzako Teknikaria.

(1941)

(6808)

### Hirigintza

#### Iragarkia

Alkatetza-Lehendakartzak 1729 zenbakiko honako Ebazpen hau eman zuen 2007ko maiatzaren 31n:

1. Behin-behinean onestea 5.3.03 Bidasoa eremuko Hirigintza Jarduerarako Programa, I. Eranskinean ezarritakoari atxikita dagoena.

2. Espedientea jende aurreko informazio tramitean ezarzteza, hogei egunez, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN iragarria argitaratuz eta titularrei jakinaraziz jarduerak zein ondasun eta eskubide ukitzen dituen.

6. Se justificará el cumplimiento a los módulos mínimos de reserva, debiéndose en todo caso contemplar la cesión de un local de equipamiento social. Se reflejará en el plano de usos en planta baja la ubicación prevista para el mismo.

7. Se identificarán individualmente las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el Plan General. (Art 56.i).

8. Se establecerán los coeficientes de ponderación entre los diferentes usos.

9. Se habrá de incluir o adscribir el canal al área de Actuación Integrada. Se modificará el contenido del plano O.1 para que señale la delimitación del área de Actuación (art. 56.b Ley 2/2006) identificando el Sistema General de Cauces que habrá de financiarse y gestionarse con la presente ordenación urbanística (art. 138.2 Ley 2/2006).

10. Todo lo referente a la urbanización se remitirá al Programa de Actuación Urbanizadora. Será ese el documento urbanístico que incorpore las condiciones de programación, financiación y ejecución de las obras de encauzamiento del Canal las cuales, en todo caso, deberán ser expresamente reguladas mediante un Convenio Urbanístico.

11. El Plan determina un mínimo de aparcamientos de 355 plazas de aparcamiento, que supone un estándar de 1,40 pz/viv; lo cual teniendo en cuenta la ubicación del ámbito (casco antiguo) y las características y posibilidades edificatorias del ámbito, se considera escaso al menos para las parcelas de vivienda libre, debiendo justificarse la imposibilidad de cumplir un estándar de 2 pz/viv dentro de las parcelas edificables privadas previstas.

12. En el plano O.9: Ordenación geometrizada. Alienaciones y rasantes, aparentemente por error no se han señalado las alineaciones máximas de los áticos. Por otra parte, se relaciona mal este plano en el art. 15 de las Ordenanzas, dónde se le identifica como O.7a.

En el artículo 17 de las Ordenanzas, se señala que los planos relativos a los perfiles normativos son los determinantes para la fijación de perfiles y alturas. En este caso, si sólo este plano contiene la determinación de la cota de alero, deberá fijarse la altura de la planta baja y no definirla como variable. Las cotas de los forjados y aleros de las diferentes plantas de todos los edificios propuestas están recojidas en los planos O.12 y O.13, pero el Plan Especial no las ha considerado como determinaciones vinculantes.

Irun, a 30 de mayo de 2007.—El Alcalde, p.d., la Técnica de Urbanismo, M.<sup>a</sup> Luisa Ferrando Fos.

(1941)

(6808)

### Urbanismo

#### Anuncio

Mediante Resolución de la Alcaldía n.º 1729 de 31 de mayo de 2007, se acordó:

1.º Aprobar inicialmente el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 5.3.03 Bidasoa con sujeción a las condiciones establecidas en Anexo I.

2.º Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y notificación a los titulares de los bienes y derechos afectados por la actuación.



**DOCUMENTO "2. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE  
LA EJECUCIÓN"**



## DOCUMENTO

### "2. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN"

#### INDICE

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



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

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

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

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

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

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

### **2. Ámbito de Ejecución**

Se establece una única Unidad de Ejecución con una extensión superficial de 16.347 m<sup>2</sup> a efectos del reparto equitativo de beneficios y cargas. La expresión gráfica de dicha Unidad de Ejecución queda reflejada en el PLANO n ° O.1 "Delimitación del Área de Actuación integrada. Delimitación del A.I.U. Delimitación de la Unidad de Ejecución." de este proyecto.

En dicho plano se recoge igualmente la delimitación del AREA DE ACTUACION INTEGRADA, coincidente con el ámbito de ordenación y con la unidad de ejecución y el SISTEMA GENERAL DE CAUCES (parte del Canal Dunboa que colinda con el ámbito) que queda adscrito al ámbito, y por tanto adscrito al Área de Actuación Integrada.

El desarrollo del Área de Actuación Integrada quedará fijado por el Programa de Actuación Urbanizadora y el convenio correspondiente. La superficie total vinculada al Área de Actuación Integrada será de 3.713 m<sup>2</sup>

### **3. Sistema de Actuación.**

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

### **4. Categorización del suelo**

Se categoriza el suelo de la totalidad del ámbito como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, delimitando al efecto un ÁREA DE ACTUACIÓN INTEGRADA con una superficie de 16.347 m<sup>2</sup>s y un SISTEMA GENERAL ADSCRITO con una superficie de 3.713 m<sup>2</sup> (coincidente con la lámina de agua del Canal Dunboa –DPMT-).

### **5. Programa de Actuación Urbanizadora.**

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

Dicho programa se formulará en cualquier momento tras la aprobación definitiva del presente proyecto de planeamiento de desarrollo, o bien conjunta o simultáneamente con el mismo; y se tramitará de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 156 de la Ley 2/2006.

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

### **6. Convenio Urbanístico.**

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

- a) Constituirse en junta de concertación.
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.

- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

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

## **7. Junta de Concertación.**

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

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

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

## **8. Proyecto de Reparcelación.**

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

## **9. Coeficientes de Ponderación**

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación: 1,00 para el uso predominante residencial libre; un coeficiente de ponderación de valor 0,20 para el uso de vivienda de protección oficial; un

coeficiente de valor 0,50 para locales comerciales y un coeficiente de valor 0,10 para los usos ordenados bajo rasante.

Dichos coeficientes, no obstante, quedan establecidos sin perjuicio de que el posterior Proyecto de Reparcelación pueda ajustarlos o redefinirlos.

#### **10. Proyecto de Urbanización. Proyecto de Encauzamiento del Canal Dunboa.**

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que abarcará el ámbito de la actuación urbanizadora del desarrollo residencial de Korrokoitz.

En lo referente al Sistema General adscrito, las obras de encauzamiento serán objeto de un proyecto específico de Encauzamiento del Canal Dunboa.

#### **11. Cesiones.**

Conforme con las determinaciones contenidas en el presente documento, y de acuerdo con la Ley del Suelo, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Irun:

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

#### **12. Realojos**

De conformidad a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda, apartado 3, a) de la Ley 2/2006, en el programa de actuación urbanizadora se incluirá una relación exhaustiva de los ocupantes legales de inmuebles y de las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles

con el planeamiento y por tanto, deba procederse a su realojo o traslado o extinción de actividad, quienes serán parte en el expediente a todos los efectos.

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

### **13. Edificios Declarados Fuera de Ordenación**

El presente Plan Especial declara "Fuera de Ordenación" todas las edificaciones existentes en el Ámbito 5.3.13 Korrokoitz. Se remite al plano "O.1. Delimitación del Área de Actuación Integrada. Delimitación del A.I.U. Delimitación de la Unidad de Ejecución" donde se recogen dichas edificaciones.

### **14. Parcelación**

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

Dichas parcelas no tiene la condición de parcelas edificables mínimas. Se podrán parcelar otras de inferior superficie siempre que su frente mínimo sea de 14,80 m. y constructivamente sea ello posible.

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

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

### **15. Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización**

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

## 16. Relación de propietarios

- "Txurko S.A."
- C/ General Bergaretxe 6, bajo, 20.304 de Irun, C.I.F.: A-78327038
  
- "Aldakoenea Sociedad de Inversiones S.L."
- C/ Segundo Ispizua nº 6, bajo, 20.100 de Errenteria, C.I.F.: B-20763041
  
- "Olaizola Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L."
- Kale Nagusia 6, 1º, 20.280 Hondarribia
  
- Miguel M. Iparragirre Irigoyen
- C/ Juan Laborda 2, 2º A, 20.280 Hondarribia
  
- Jon Karla, Gorka Koldobika, Xabier eta Ainoa Olaizola Zubillaga
- C/ Beraketa 17, bajo, 20.304 Irun
  
- "Sociedad Inmobiliaria Izaga S.A."
- C/ Elatzeta 2, entreplanta dcha., 20.304 Irun
  
- José Ugarte Egorleta
- C/ Francisco de Gainza 15, 20.300 Irun
  
- "Arantzagain S.L."
- C/ Señor de Aranzate 1, 20.300 Irun
  
- José Antonio Zabala
- C/ Almirante Arizmendi 8, 1º izada, 20.300 Irun
  
- "Artesiaga 2004 S.L."
- Pº Colón 27 bajo, 20.302 Irun
  
- Herederos de Julio Peña
- Herederos de Marcial Elicetxea
- Florentina Soraluze
- C/ Miguel de Astigar nº 5, esc, 1º, 2º A, 20. 300 Irun
- Comunidad de propietarios de C/ Korrokoitz 9, 20.300 Irun
  
- Comunidad de propietarios de C/ Korrokoitz 13, 20.300 Irun
  
- Comunidad de propietarios de C/ Korrokoitz 5, 20.300 Irun
  
- Comunidad de propietarios de C/ Uranzu 10, 20.300 Irun
  
- Comunidad de propietarios de C/ Uranzu 16, 20.300 Irun
  
- Comunidad de propietarios de C/ Santa Elena 25, 20.300 Irun
  
- Comunidad de propietarios de C/ Santa Elena 27, 20.300 Irun

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La conservación de las áreas de dominio privado y servidumbre de uso público corresponderá a sus titulares en cuanto a los elementos estructurales (forjado e impermeabilización). Los costes de servicio,

mantenimiento y conservación del alumbrado público, así como el mantenimiento de limpieza ordinario y de la pavimentación, corresponderán al Ayuntamiento.

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

La ejecución de las Obras de Urbanización será efectuada dentro de los plazos previstos en el Programa de Actuación Urbanizadora.

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

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

#### **19. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos**

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

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

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

## **20. Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor o los promotores**

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

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



**DOCUMENTO "3. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS"**



## DOCUMENTO

### "3. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS"

#### INDICE

TITULO PRELIMINAR:	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
Artículo 1º.-	Ámbito
Artículo 2º.-	Entrada en vigor
Artículo 3º.-	Condiciones de vigencia
Artículo 4º.-	Terminología de conceptos
Artículo 5º.-	Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos
TITULO PRIMERO:	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
CAPÍTULO 1.1.-	RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN
Artículo 6º.-	Definición del Régimen de Calificación
Artículo 7º.-	Código de calificación
Artículo 8º.-	Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pomenorizada
CAPÍTULO 1.2.-	RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
Artículo 9º.-	Régimen de actuación urbanística
Artículo 10º.-	Adquisición de las facultades urbanísticas
TITULO SEGUNDO:	ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES
CAPÍTULO 2.1.-	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN
Artículo 11º.-	Generalidades
Artículo 12º.-	Aprovechamiento edificatorio
Artículo 13º.-	Parcelación
Artículo 14º.-	Alineaciones
Artículo 15º.-	Rasantes
Artículo 16º.-	Perfiles y Alturas
Artículo 17º.-	Pasos en superficie a nivel de planta baja
Artículo 18º.-	Terrazas en planta baja
Artículo 19º.-	Retranqueos
Artículo 20º.-	Patios
Artículo 21º.-	Cuerpos salientes o vuelos
Artículo 22º.-	Escaleras y acceso a viviendas
Artículo 23º.-	Ascensores
Artículo 24º.-	Criterios de cómputo del aprovechamiento
CAPÍTULO 2.2.-	CONDICIONES DE DOMINIO
Artículo 25º.-	Condiciones Generales de Dominio
Artículo 26º.-	Servidumbres de uso Público
CAPÍTULO 2.3.-	CONDICIONES DE USO
Artículo 27º.-	Régimen de Uso

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

Artículo 28º.-                    Condiciones generales  
Artículo 29º.-                    Condiciones de los locales destinados a garaje

CAPÍTULO 2.5.-                   CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 30º.-                    Obligatoriedad de Anteproyectos  
Artículo 31º.-                    Fachadas  
Artículo 32º.-                    Cubiertas  
Artículo 33º.-                    Pasarela sobre el canal

TITULO TERCERO:                LEY DE COSTAS

CAPÍTULO 3.1.-                   UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Artículo 34º.-                    Regulación de la utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre  
Artículo 35º.-                    Usos en la zona de servidumbre de protección  
Artículo 36º.-                    Servidumbre de tránsito  
Artículo 37º.-                    Servidumbre de acceso al mar  
Artículo 38º.-                    Obras e instalaciones existentes en zonas de dominio público o de servidumbre  
Artículo 39º.-                    Instalaciones de la red de saneamiento

## **TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **Artículo 1º.- Ámbito**

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito Korrokoitz.

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

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

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

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

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

### **Artículo 4º.- Terminología de conceptos**

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

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

### **Artículo 5º.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos**

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

- Documento A: Memoria informativa y justificativa
- Documento B: Estudio de las Directrices de Organización y Gestión

- Documento C: Normas urbanísticas: Ordenanzas Reguladoras
- Documento D: Estudio de Viabilidad Económico-Financiera
- Documento E: Planos de Información y Ordenación

## **TITULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

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

#### **Artículo 6º.- Definición del Régimen de Calificación**

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

#### **Artículo 7º.- Código de calificación.**

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

CONCEPTO	SUP. (m <sup>2</sup> )
RV.- Residencial con alineación a Vial (Viviendas libres)	6.911
RV.- Residencial con alineación a Vial (Viviendas de Protección Oficial)	1.026
RS.- Espacio libre privado uso público en superficie con aprovechamiento bajo rasante	1.264
LL.- Espacios Libres Peatonales	5.241
VL.- Viario Urbano Local	1.904
TOTAL	16.347

#### **Artículo 8º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada**

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

**a) Parcela residencial**

**RV.- Residencial alineación a Vial**

DOMINIO: Privado.

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

EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas.

Se establecen las siguientes determinaciones respecto al Plan General, en función de la tipología correspondiente a las parcelas:

Parcelas 1, 4, 5, 7, 8 y 9:

-La altura mínima de la Planta Baja será de 3,0 m

-Las viviendas en planta baja quedarán elevadas al menos 0,50 m respecto a la calle

-Los vuelos máximos admisibles serán de 60 cm

-Los patios de manzana podrán ocuparse bajo rasante, y en planta baja sólo con volúmenes vinculado a garajes y zonas de rodadura.

-El Régimen de Dominio privado en RV tendrá un uso público en superficie a nivel de planta baja para los pasos en planta baja, que viene recogido en los artículos 17 y 26.

Parcelas 2, 3 y 6

-Se permiten las cubiertas planas y terrazas

-Las viviendas en planta baja quedarán elevadas al menos 0,50 m respecto a la calle.

-Los vuelos máximos admisibles serán de 1,50 m.

-Los patios de manzana podrán ocuparse bajo rasante. También se permite la ocupación de la planta baja sólo y exclusivamente con volúmenes vinculado a garajes y zonas de rodadura.

-El Régimen de Dominio privado en RV tendrá un uso público en superficie a nivel de planta baja para los pasos en superficie a nivel de planta baja, que viene recogido en los artículos 17 y 26.

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

DOMINIO: Privado con servidumbre de uso público en superficie

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

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

**b) Sistemas de comunicaciones**

**VL.- Viario Urbano Local**

DOMINIO: Público.

USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad para vehículos

EDIFICACIÓN: Excluida, salvo instalaciones de servicio y mobiliario urbano

**c) Sistema de Espacios Libres.**

#### **LL.- Sistema de espacios Libres**

DOMINIO: Público.

USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones y tráfico rodado.

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

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

#### **Artículo 9º.- Régimen de actuación urbanística.**

La totalidad del ámbito constituye suelo urbano no consolidado, delimitando al efecto un Área de Actuación Integrada con una superficie de 16.347 m<sup>2</sup>s y un Sistema General adscrito con una superficie de 3.713 m<sup>2</sup> (coincidente con la lámina de agua del Canal Dunboa –DPMT-).

Se establece una única Unidad de Ejecución a efectos del reparto equitativo de beneficios y cargas. La expresión gráfica de dicha Unidad de Ejecución queda reflejada en el plano O.1. "Delimitación del Área de Actuación integrada. Delimitación del A.I.U. Delimitación de la Unidad de Ejecución." En dicho plano se recoge igualmente la delimitación del "Área de Actuación Integrada", coincidente con el ámbito de ordenación y con la unidad de ejecución y el Sistema General de Cauces (C -parte del Canal Dunboa que colinda con el ámbito-) que queda adscrito al ámbito, y por tanto adscrito al "Área de Actuación Integrada".

Esta " Actuación Integrada" deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar.

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

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

Las obras de encauzamiento del Sistema General adscrito serán igualmente estudiadas en el PAU y las condiciones de su ejecución y financiación serán objeto de convenio entre promotores y Ayuntamiento.

#### **Artículo 10º.- Adquisición de las facultades urbanísticas.**

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

1) Derecho a urbanizar

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

2) Derecho al aprovechamiento urbanístico

Se adquiere mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos que se establezcan.

3) Derecho a edificar

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

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

4) Derecho a la edificación

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

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

**TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES**

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

**Artículo 11º.- Generalidades**

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el "Cuadro resumen de características por parcelas", 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.

a) **Cuadro resumen de características por parcelas**

PARCELAS		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUP. MAX. OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> )	Nº MÁX. VIVIENDAS (UD)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO O (m <sup>2</sup> (t))
					VIVIENDA (m <sup>2</sup> (t))	COMERCIAL (m <sup>2</sup> (t))	SOCIAL (m <sup>2</sup> (t))	
PARCELA 1	V. LIBRE	1.010	900	35	3.570	330	-	3.900
PARCELA 2	V. LIBRE	1.543	1030	40	4.180	110	-	4.290
PARCELA 3	V. LIBRE	1.395	990	36	3.630	110	-	3.740
PARCELA 4	V. LIBRE	727	650	22	2.220	110	-	2.330
PARCELA 5	V.P.O.	342	201	9	830	-	-	830
PARCELA 6	V.P.O.	1.190	738	41	3.495	-	250	3.495
PARCELA 7	V. LIBRE	1.311	1140	35	3.525	300	-	3.825
PARCELA 8	V. LIBRE	828	540	18	1.800	315	-	2.115
PARCELA 9	V. LIBRE	855	356	14	1.400	175	-	1.575
<b>TOTAL</b>				<b>250</b>	<b>24.650</b>	<b>1.450</b>	<b>250</b>	<b>26.100</b>

**Artículo 12º.- Aprovechamiento edificatorio.**

1.- Aprovechamiento sobre rasante.

El aprovechamiento sobre rasante máximo destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 26.100 m<sup>2</sup>.

2.- Aprovechamiento bajo rasante.

El aprovechamiento edificatorio máximo bajo rasante es de 9.202 m<sup>2</sup> por planta y se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda y el comercio. Esta superficie coincide con la ocupación de las parcelas superiores.

### **Artículo 13º.- Parcelación**

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

Parcela 1.-	Superficie de Parcela	1.010,00 m <sup>2</sup>
	Sup. Ocupación Residencial máxima	900,00 m <sup>2</sup>
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	35
Parcela 2.-	Superficie de Parcela	1.543,00 m <sup>2</sup>
	Sup. Ocupación Residencial máxima	1030,00 m <sup>2</sup>
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	40
Parcela 3.-	Superficie de Parcela	1.395,00 m <sup>2</sup>
	Sup. Ocupación Residencial máxima	990,00 m <sup>2</sup>
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	36
Parcela 4.-	Superficie de Parcela	727,00 m <sup>2</sup>
	Sup. Ocupación Residencial máxima	650,00 m <sup>2</sup>
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	22
Parcela 5.-	Superficie de Parcela	342,00 m <sup>2</sup>
	Sup. Ocupación Residencial máxima	201,00 m <sup>2</sup>
	Nº Máximo de viviendas de protección oficial	9
Parcela 6.-	Superficie de Parcela	1.190,00 m <sup>2</sup>
	Sup. Ocupación Residencial máxima	738,00 m <sup>2</sup>
	Nº Máximo de viviendas de protección oficial	41
Parcela 7.-	Superficie de Parcela	1.311,00 m <sup>2</sup>
	Sup. Ocupación Residencial máxima	1140,00 m <sup>2</sup>

	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	35
Parcela 8.-	Superficie de Parcela	828,00 m <sup>2</sup>
	Sup. Ocupación Residencial máxima	540,00 m <sup>2</sup>
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	18
Parcela 9.-	Superficie de Parcela	845,00 m <sup>2</sup>
	Sup. Ocupación Residencial máxima	356,00 m <sup>2</sup>
	Nº Máximo de viviendas de promoción libre	14

El Proyecto de Reparcelación podrá subdividir las a los efectos de la asignación de derechos edificatorios., permitiéndose un frente mínimo de parcela de 14,80 m.

Se formularán Estudios de Detalle con el objeto de modificar el Plan Especial en lo referente a:

- a) Ordenar una parcelación diferente.
- b) Señalar, rectificar o complementar las alineaciones y rasantes establecidas en la ordenación pormenorizada
- c) Ordenar los volúmenes
- d) Regular aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización

#### **Artículo 14º.- Alineaciones.**

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

- La alineación existente en la C/ Urazu correspondiente a las parcelas 1 y 2 se retira 50 cm respecto a la alineación de los bloques nº 2, 4 y 6, existentes en dicha calle, permitiendo una acera mayor que la existente hasta ahora.
- El nuevo bloque de la parcela 9 hacia la Plaza Urdanibia se alineará con los bloques existentes a ambos lados.
- La línea a 20 m. de distancia del DPMT del canal para los dos bloques que conforman el paseo.
- Las líneas perimetrales de la nueva plaza, cuyas trazas vienen recogidas en la documentación gráfica.
- Las alineación establecidas en la documentación gráfica para las parcelas 1, 4, 5, 7 y 8 hacia la C/ Korrokoitz y las plazas interiores de manzana, así como para los frentes al canal de las parcelas 2 y 3, consideradas máximas.

Se remite a los planos de Ordenación Geometrizada "O.9. *Alineaciones y rasantes*", y "O.10, *Replanteo*". En ellos, las coordenadas de cada punto hacen referencia a los puntos geodésicos que a tal efecto dispone el Ayuntamiento de Irun. Se trata concretamente de las señales de acero inoxidable 115, 116 y 117, situadas junto al parvulario sobre la acera del Canal Dunboa, sobre el puente que cruza el Canal Dunboa a la altura de los nº 16 y 18 y sobre el mismo puente hacia el Barrio Arbes.

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

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

#### **Artículo 15°.- Rasantes.**

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

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

Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles, sin perjuicio de que debido a condiciones impuestas por el Código Técnico de la Edificación estas se vean ajustadas.

#### **Artículo 16°.- Perfiles y Alturas.**

En el presente Plan Especial, se han desarrollado ocho perfiles de edificación, que vienen recogidos en el plano de perfiles normativos, definidos como:

- PERFIL 1: Planta baja + 3 plantas altas + Ático. Se adopta casi en la totalidad de las parcelas 2 y 3.
- PERFIL 2: Planta baja + 3 plantas altas + Ático. Se adopta en la parcela 6
- PERFIL 3: Planta baja + 3 plantas altas + Ático. para casi la totalidad de las parcelas 1, 4, 7 y 8.
- PERFIL 4: Planta baja + 4 plantas altas. Se adopta parcialmente en los extremos de las parc. 2 y 3.

- PERFIL 5: Planta baja + 4 plantas altas. Se adopta parcialmente en las parcelas 7 y 8.
- PERFIL 6: Planta baja + 3 plantas altas. Se adopta en la parcela 5.
- PERFIL 7: Planta baja + 4 plantas altas + Ático. Se adopta en la parcela 9.

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

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

### **Artículo 17º.- Pasos en superficie a nivel de planta baja**

Se establecen pasos en planta baja de las parcelas 5, 6, 7, 8 y 9 con el objeto de comunicar las plazas interiores con los espacios y calles adyacentes.

Estos pasos tendrán una servidumbre de uso público en superficie a nivel de planta baja y un aprovechamiento bajo rasante, y su ubicación definitiva será objeto del anteproyecto.

#### Parcela 5

Se garantizará un paso para tráfico peatonal y rodado, de uso público que comunique los diferentes espacios libres que se ordenan. Su emplazamiento y dimensiones se determinarán en el anteproyecto correspondiente, garantizándose no obstante una anchura de 4,0 m y una altura mínima equivalente a la planta baja del edificio donde se sitúe.

#### Parcela 6

Se garantizará un paso para tráfico peatonal y rodado, de uso público que comunique los diferentes espacios libres que se ordenan. Su emplazamiento y dimensiones se determinarán en el anteproyecto correspondiente, garantizándose no obstante una anchura de 3,0 m y una altura mínima equivalente a la planta baja del edificio donde se sitúe.

#### Parcela 7

Se garantizarán dos pasos peatonales de uso público que comuniquen los diferentes espacios libres que se ordenan. Sus emplazamientos y dimensiones se determinarán en el anteproyecto correspondiente, permitiéndose la ubicación compartida de uno de ellos con la parcela 8.

Se garantizará para cada uno de ellos una anchura igual o superior a 4,5 m y una altura mínima equivalente a la planta baja del edificio donde se sitúen.

#### Parcela 8

Se garantizará un paso peatonal de uso público que comunique los diferentes espacios libres que se ordenan. Su emplazamiento y dimensiones se determinarán en el anteproyecto correspondiente, permitiéndose la ubicación compartida con la parcela 7.

Se garantizará una anchura igual o superior a 4,5 m y una altura mínima equivalente a la planta baja del edificio donde se sitúa.

#### Parcela 9

Se garantizará un paso peatonal de uso público que comunique los diferentes espacios que se ordenan.

Su emplazamiento y dimensiones se determinarán en el anteproyecto correspondiente, garantizándose no obstante una anchura igual o superior a 4,5 m y una altura mínima equivalente a la planta baja del edificio donde se sitúe.

### **Artículo 18°.- Terrazas en planta baja**

Se permitirán las terrazas en planta baja para las fachadas traseras de todas las parcelas salvo en las numeradas como 5,6 y 9, con un fondo edificatorio máximo de 3 metros a partir de la alineación posterior.

### **Artículo 19°.- Retranqueos**

Se permitirán retranqueos hasta una profundidad máxima de 3 m. en la alineación de las plantas altas respecto de la baja en las fachadas que dan al patio de manzana de las parcelas 7 y 8.

### **Artículo 20°.- Patios**

Se permiten los patios interiores de ventilación, siempre que la dimensión de los mismos sea tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual, al menos, a un sexto de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 metros y una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>. La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la habitación más baja a ventilar, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. Los espacios utilizados por estos patios, no computarán a efectos de aprovechamientos. Así mismo para potenciar el ocultamiento de ropa tendida en fachadas, podrán realizarse patios con uso exclusivo de tendedero que igualmente no computarán a efectos de aprovechamientos.

En lo que se refiere a viviendas de VPO las dimensiones de los patios estarán definidas por el diámetro del círculo inscrito exigible de acuerdo a la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan

su iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

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

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

#### **Artículo 21°.- Cuerpos salientes o vuelos.**

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

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

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

Los aleros ó cornisas, en su caso, podrán sobresalir hasta 40 cm más que los vuelos indicados.

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

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

Las escaleras deberán disponer de iluminación exterior.

En el caso de disponer de iluminación cenital se deberá cumplir la normativa establecida a tal efecto para las viviendas VPO:

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

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

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

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

### **Artículo 23°.- Ascensores.**

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

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

Criterios extraídos del Plan General de Ordenación Urbana de Irun:

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

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m., de altura libre
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de  $\varnothing < 1,50$  m.
- Los huecos de ascensores.

Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computarán el 50% de su superficie).

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

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

3.- Aprovechamiento sobre rasante:

Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes

- En las plantas altas (incluidos áticos), la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.

En las plantas bajas, semisótano y sótanos los mismos elementos y espacios citados, que dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, con una altura mayor de 1,20 m.

#### 4.- Aprovechamientos bajo rasante

Cuando se establezca para ellos un límite específico en superficie de techo se computarán como tales la totalidad de los aprovechamientos computables con carácter general, que no reúnan requisitos para su consideración como aprovechamientos sobre rasante.

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

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

Con carácter general, las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

### **Artículo 26º.- Servidumbres de uso Público.**

1.- Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento.

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

Los pasos en planta baja en las parcelas 7, 8 y 9 para pasar de una calle o plaza a otra tendrán dominio privado con servidumbre de uso público en superficie a nivel de planta baja.

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

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

### **Artículo 27°.- Régimen de Uso.**

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

#### Parcelas Residenciales RV

##### 1.- Uso Característico: VIVIENDA.

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

##### 2.- Usos Autorizados.

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

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

- Residencia Comunitaria: En todas las plantas sobre rasante del edificio, ocupando uno o varios módulos de edificación con acceso independiente del de las viviendas u otros que ocupen el edificio.

- Hostelero: En las mismas condiciones que el uso de Residencia Comunitaria.

- Terciario: Se autorizan los usos terciarios de 2ª, 3ª y 4ª categoría en la planta baja de la edificación residencial y localizados exclusivamente en las zonas delimitadas gráficamente.

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

- Los usos auxiliares de viviendas sobre rasante y oficinas de las plantas altas podrán también localizarse exclusivamente en el primer sótano de garajes.

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

- Uso Industrial. Se admite tan solo industria de 1 categoría.

### 3.- Usos prohibidos

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

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

### **Artículo 28º. Condiciones generales.**

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

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

### **Artículo 29º.- Condiciones de los locales destinados a garaje.**

#### 1.- Superficie y dimensiones mínimas:

La dimensión mínima por plaza, sin contar accesos, etc. será de 2,30 por 4,80 metros.

#### 2.- Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2,20 metros.

#### 3.-Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 5 metros, que podrán reducirse a 3 m si se dispone de rampas independientes de entrada y salida.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18%, y las rampas de vuelta o giro el 12% para los garajes cuya rampa de acceso esté situada en parcela de VPO y el 16% para rampas en parcelas de promoción libre. Se deberá disponer, en este caso, el sobreancho necesario, siendo su radio de curvatura de un mínimo de 6 metros medidos desde el eje de la rampa.

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente igual o inferior al 5%.

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

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

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

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

### **Artículo 30°.- Obligatoriedad de Anteproyectos.**

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

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

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

### **Artículo 31°.- Fachadas.**

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

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

3.- Los materiales empleados en fachada serán permanentes y de primera calidad. Los revestimientos superficiales tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.

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

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

### **Artículo 32°.- Cubiertas.**

1.- Aleros: se remite al artículo 21 referente a cuerpos salientes o vuelos.

Los aleros del edificio resultante en la parcela nº 9 deberán tener continuidad con los del edificio sito en Plaza Urdanibia nº 7.

2.- En los bloques que configuran el paseo junto al Canal de Dunboa se adoptará la solución de cubierta plana.

En el resto de los bloques se adoptará una cubierta a dos aguas con una doble pendiente del 40%, salvo en el caso de la parcela nº 9, que se admiten cubiertas con pendientes máximas del 50%. En estos bloques está permitido el uso de vivienda en ático, así como la disposición de beatas.

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

### **Artículo 33°.- Pasarela sobre el canal.**

Se propone una pasarela sobre el canal que tendrá una anchura mínima de 3,0 m. Dicha pasarela resolverá la continuidad peatonal, espacial y visual de la plaza y paseo con el otro lado del Canal, más en concreto con la C/ Alzukaiz.

## **TITULO TERCERO: LEY DE COSTAS**

### **CAPÍTULO 3.1.- UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE**

#### **Artículo 34°.- Regulación de la utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre**

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III – Utilización del Dominio Público Marítimo-terrestre en sus capítulos I – Disposiciones Generales, II – Proyectos y Obras, III – Reservas y Adscripciones, IV – Autorizaciones, V – Concesiones y VI – Disposiciones comunes a Autorizaciones y Concesiones.

#### **Artículo 35°.- Usos en la zona de servidumbre de protección**

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, cuya condición principal consiste en las siguientes prohibiciones respecto a la zona de servidumbre de protección.

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales

Dichos usos deberán contar con la autorización del órgano competente del Gobierno vasco, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92.

#### **Artículo 36°.- Servidumbres de tránsito**

Se garantiza el respeto de las servidumbres de tránsito establecidas en el art. 27 de la Ley de Costas:

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.
2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.
3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

### **Artículo 37º.- Servidumbres de acceso al mar**

Se garantiza el respeto de las servidumbres de acceso al mar establecidas en el art. 28 de la Ley de Costas:

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.
2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.
3. Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.
4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado

### **Artículo 38º.- Obras e instalaciones existentes en zona de dominio público o de servidumbre**

Las obras e instalaciones existentes en zona de dominio público o de servidumbre se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.
2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:
  - a. Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
  - b. Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.
  - c. En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o, en su caso, de los Ayuntamientos, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

### **Artículo 39º.- Instalaciones de la red de saneamiento**

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento:

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores

paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.

**DOCUMENTO "4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"**



## DOCUMENTO

### "4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"

1. EXIGIBILIDAD Y OBJETO
2. GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS
3. CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO
4. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN
  - 4.1. Obras de Urbanización
  - 4.2. indemnizaciones y derribos
5. ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LA EDIFICACIÓN
6. RESUMEN DE COSTES
7. PRECIOS DE VENTA
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO
9. VALOR DEL SUELO
10. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DE LA PROMOCION



## **1. EXIGIBILIDAD Y OBJETO**

El artículo 77.2g) del Reglamento de Planeamiento dispone que el Plan Especial debe contar con un estudio económico-financiero, que deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 55 del citado Reglamento.

En consecuencia, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana incorpora el presente Estudio Económico-Financiero, como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el planeamiento pormenorizado y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

## **2. GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS**

El presente Estudio Económico-Financiero en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana en el que se inserta ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización: los necesarios Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización, así como a las indemnizaciones en concepto de la extinción de los posibles derechos indemnizables, es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos, -los ya referidos Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación-, que cuantifican dichas partidas e indemnizaciones al detalle requerido.

El presente Proyecto, en su carácter de planeamiento de desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución del planeamiento.

## **3. CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO**

Por un lado, el presente Estudio y la evaluación económica de los costes de urbanización en el mismo contenida atiende a las determinaciones establecidas en el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento.

En ese sentido, los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que interviene en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Por otro, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el Plan Especial de Ordenación Urbana.

#### 4. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a sistema viario y espacios libres de carácter público, así como el resto de conceptos que engloban las denominadas cargas de urbanización.

<b>TOTAL GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>165.000 €</b>
--	------------------

##### 4.1. Obras de Urbanización

Superficie de Urbanización = Sup. del Ámbito de urbanización – Sup. De dominio y uso privado

Cuantificación: 16.347-9.269=7.078

La Superficie de Urbanización será por lo tanto de 7.078 m<sup>2</sup>, y se estima un coste de urbanización de 90 €/m<sup>2</sup>. Este precio se ha tomado de operaciones similares que se están ejecutando en la actualidad.

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

7.078 m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup> .	637.020 €
250 ml	5.500 €/ml	1.375.000 €
<b>TOTAL COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>		<b>2.012.020 €</b>

##### 4.2. Indemnizaciones y derribos

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

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

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

## 5. ESTIMACIÓN DE COSTE DE LA EDIFICACIÓN

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

Precio/ m <sup>2</sup> . construido de edificación residencial libre	900 €/m <sup>2</sup> .
Precio/ m <sup>2</sup> . construido de edificación en vivienda de V.P.O	750 €/m <sup>2</sup> .
Precio/ m <sup>2</sup> . construido de local comercial	450 €/m <sup>2</sup> .
Precio/ m <sup>2</sup> . construido de garaje	300 €/m <sup>2</sup> .

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

Vivienda libre	20.325 m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	18.292.500 €
Vivienda V.P.O	4.325 m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup>	3.243.750 €
Local comercial	1.450 m <sup>2</sup>	450 €/m <sup>2</sup>	652.500 €
Garaje	9.202 m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	2.760.600 €
<b>TOTAL COSTE DE LA EDIFICACION</b>			<b>24.949.350 €</b>

## 6. RESUMEN DE COSTES

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

Gastos de gestión	165.000 €
Coste de las obras urbanización	2.012.020 €
Coste de indemnizaciones y derribos	2.783.520 €
Coste de la Edificación	24.949.350 €
<b>TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO</b>	<b>29.909.890 €</b>

## 7. PRECIOS DE VENTA

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

Precio/ m <sup>2</sup> . construido de venta vivienda libre	3.000
Precio/ m <sup>2</sup> . construido de venta vivienda V.P.O	1.239,50 (*)
Precio/ m <sup>2</sup> . construido de venta local comercial	1.400
Precio/ m <sup>2</sup> . construido de garaje	800

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

Precio máximo de venta año 2008 (€/m <sup>2</sup> útil)	1.384,32 €/m <sup>2</sup> útil
Superficie construida total	4.325 m <sup>2</sup> (t)
Superficie construida /vivienda (50 ud.)	86,5 m <sup>2</sup> (t)
Superficie útil aproximada (80% de Sup. Construida)	69,2 m <sup>2</sup> (u)
<b>Determinación del precio de venta (m<sup>2</sup>(u))</b>	
(ORDEN de 15 de mayo de 2008, artículo 2, pto b)	
Desde 0 a 45,00 m <sup>2</sup> (u)	1.384,32 x 1,15
Desde 45,01 a 60,00 m <sup>2</sup> (u)	1.384,32 x 1,10
Desde 60,01 a 69,20 m <sup>2</sup> (u)	1.384,32 x 1,00
	1549,38 m <sup>2</sup> (u)
Relación m <sup>2</sup> (t)/ m <sup>2</sup> (u)	1,25
Precio máximo de venta (€/m <sup>2</sup> construido)	1.239,50
Valor residual del suelo urbanizado (20% del m <sup>2</sup> (c))	247,90

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

Vivienda libre	20.325 m <sup>2</sup>	3.000 €/ m <sup>2</sup>	60.975.000 €
Vivienda de V.P.O	4.325 m <sup>2</sup>	1.239,50 €/ m <sup>2</sup>	5.360.837,50 €
Local comercial	1.450 m <sup>2</sup>	1.400 €/ m <sup>2</sup>	2.030.000 €
Garaje	9.202 m <sup>2</sup>	800 €/ m <sup>2</sup>	7.361.600 €
<b>TOTAL VALOR DE VENTA</b>			<b>75.727.437,50 €</b>

## 8.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO

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

$V_{RSU} = (V_m/1.38)-(C_c)$  , si bien sustituimos el coeficiente 1.38 por el de 1,44, más acorde con los gastos reales.

	VALOR DE VENTA	COSTE DE CONSTRUCCION	V <sub>RSU</sub>
Vivienda libre	60.975.000 €	18.292.500 €	24.051.250 €
Local comercial	2.030.000 €	652.500 €	757.222 €
Garaje	7.361.600 €	2.760.600 €	2.351.622 €
			<b>27.160.094,44 €</b>

Sin embargo para las viviendas VPO, este valor se obtiene calculando el 20% del valor en venta, esto es  
 $VVPO = 5.360.837,50 € \times 0,2 = 1.072.167,50 €$

**TOTAL VRSU**

**28.232.261,94 €**

## 9.- VALOR DEL SUELO

TOTAL VRSU	28.232.261,94 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACION	4.960.540 €

**TOTAL VALOR DEL SUELO**

**23.271.721,94 €**

## 10.-RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DE LA PROMOCION

RESUMEN DE COSTES

COSTE DE EDIFICACION	24.949.350,00 €
CARGAS DE URBANIZACION	4.960.540,00 €
VALOR DEL SUELO	23.271.721,94 €
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>53.181.611,94 €</b>

VALOR DE VENTA /TOTAL COSTES ≤1.44

**75.727.437,50 € / 53.181.611,94 € = 1,42 ≤ 1.44**

De lo cual se deduce un margen que se estima suficiente para plantear los correspondientes Gastos Generales, Gastos de Financiación y los correspondientes beneficios que la operación conlleva.

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



Irun, marzo de 2008

Copropietarios del Ámbito 5.3.13. "Korrokoitz"

**Por la promoción**



**Arquitectos**



Irene Iparragirre



Lauren Etxepare



Josu Laguardia

**Letrado**



Edorta Alonso