PLAN DE SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA
EN EL AMBITO DE TXENPERENEA

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

Octubre 2008

INDICE GENERAL

DOCUMENTO 0
MEMORIA DE INFORMACION

DOCUMENTO A
MEMORIA DE ORDENACION

Anexo I
Accesibilidad-Decreto 68/2000

DOCUMENTO B
MEMORIA DE GESTIÓN

DOCUMENTO C
NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO D
VIABILIDAD ECONÓMICA

Anexo II
Coeficiente de ponderación

DOCUMENTO E
PLANOS

PLAN DE SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL AMBITO DE TXENPERENEA

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

Octubre 2008

Documento 0
memoria de Información

Documento 0

Memoria de Información

1.Introducción

1.1- Redactor y promotor…… 1
1.2- Antecedentes…… 1
1.3- Tramitación…… 1
1.4- Nuevo marco normativo. Ley 2/2006…… 2
1.5- Objeto del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada 2

2. Información urbanística
2.1. Información referida al lugar
2.1.1. Situación, delimitación y características del lugar …… 4
2.1.2. Topografía …… 4
2.1.3. Estructura de la propiedad del suelo…….. 4
2.1.4. Usos y edificaciones existentes…… 5
2.1.5. Situación viaria existente..... 5
2.1.6. Infraestructuras existentes……..... 6

2.2. Información referida al entorno 7
2.2.1. Estructura viaria …….. 7
2.2.2. Estructura morfotipológica residencial……..... 8
2.2.3. Sistemas de espacios libres y equipamientos…… 9

2.3. Información referida a la Normativa
2.3.1. Ámbito 6.2.06: Txenperenea. …… 10
2.3.2. Parcela RC-01:Egiluze 13
2.3.3. Determinaciones de la Ley 2/2006…… 14
2.3.4. Determinaciones del Reglamento de Planeamiento…… 14
2.3.4. Determinaciones Servidumbres Aeronáuticas……..... 15
2.3.5. Determinaciones Servidumbres Autopista A-8…… 16
2.3.6. Determinaciones Decreto 39/2008 de 4 de Marzo…… 17

1. Introducción

1.1. Redactor ypromotor

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

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

1.2. Antecedentes

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

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

El ámbito 6.2.06: Txenperenea del Plan de Sectorización figura tanto en el vigente PGOU, como en la citada Modificación la clasificación de Suelo Urbanizable No Programado (SUNP). La superficie señalada para el ámbito asciende a 157.543 m² s.

1.3. Tramitación

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

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

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

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

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

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

Se reciben los siguientes informes:

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

Incluye Informe sobre riesgos del Plan de Sectorización.

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

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

Incluye Informe sobre propuestas para minimizar el impacto ambiental.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se informa que en el ámbito de actuación se encuentra el caserío Altzulegarre. Se trata de un elemento con valor cultural de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúne los valores suficientes para ser declarado Monumento y, por lo tanto, se considera un bien de interés municipal/local, debiendo ser protegidos, exclusivamente, a través del Catálogo del documento urbanístico.
Con relación a las medidas de protección, se recomienda que las obras que en ellos se realicen respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de reforma según el decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

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

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

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2008, adoptó el acuerdo de ratificación de los criterios y objetivos generales contenidos en el *Avance del Plan de Sectorización del ámbito 6.2.06 Txenperenea* y la aprobación inicial del *Plan de Sectorización* del citado ámbito, documento urbanístico que incluye la ordenación pormenorizada. En todo caso, el acuerdo de aprobación se produjo con las siguientes condiciones:

1. *Si bien, viene recogido en la Memoria, deberá incluirse la disposición sobre servidumbres aeronáuticas también en la normativa.*
2. *El Estudio de Impacto Ambiental deberá ajustarse a las cifras del Plan de Sectorización.*
3. *Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el articulo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en cuanto a la documentación a presentar ante el órgano ambiental.*
4. *En relación con los criterios de ordenación viaria planteados, se debe:*
   Resolver el encuentro viario con la ordenación propuesta en Oinaurre ya que el cruce con la c/Belitz necesariamente exige una rotonda.
   Analizar el funcionamiento del tráfico. La mediana del viario central que recorre el sector imposibilita los giros dificultando en gran medida la circulación. Del mismo modo, el circuito viario que envuelve los bloques de vivienda pública deberá analizarse con mayor detalle.
   Plantear la creación de un bidegorri que enlace con Oinaurre y con el circuito de carril-bici de la ciudad.
5. *El Plan de Sectorización adscribe un suelo urbano exterior al Sector Txenperenea. Si bien la ordenación propuesta justifica la integración del viario privado de Egiluze, ya que lo demuestra necesario para la integración del sector en el sistema viario de la ciudad; al no calificarlo como Sistema General Viario sólo es posible la financiación de su ejecución no la obtención del citado suelo.*
   Por tanto, deberá replantearse en el documento la calificación global del mismo y la repercusión que esta calificación tiene sobre la correspondiente gestión del sector.
6. *El criterio de cómputo de las superficies edificable máximas de los usos lucrativos será el definido por el Plan General vigente.*
7. *Se corregirá, en el artículo 17 de las Normas Urbanísticas, la superficie de las parcelas residenciales ya que incluye el suelo calificado como LK.*
8. *Se precisarán las condiciones de uso para las parcelas residenciales que en planta baja tenga uso terciario.*
9. *Se suprimirá la obligatoriedad de cubierta plana en las parcelas que así lo han establecido las Normas.*
10. *No se definirá área de polígono de movimiento para la parcela del Caserío Altzulegarre, dado que el edificio cuenta con un régimen de protección que impide su derribo.*
11. *Se analizará con mayor profundidad las condiciones de edificación de las parcelas de equipamiento público, con mayor precisión las relativas a los Alojamientos Dotacionales y al sociocultural.*
12. *Se incluirá un artículo en las Normas Urbanísticas que defina la situación en la que queda la Parcela Egiluze tras la disminución de parte de su superficie (viario privado adscrito).*
13. *Se incluirá un artículo en las Normas Urbanística que defina las parcelas públicas de viario y espacios libres, con especial atención al régimen de dominio de las parcelas LK.*
14. *En relación con los coeficientes de ponderación, se tendrán presentes los nuevos precios máximos de venta de VPO y la Ordenanza de la Vivienda Tasada.*

Igualmente, se acordó someter el expediente al trámite de información pública por plazo de un mes, periodo durante el cual se han formulado dos escritos de alegaciones y de cuyo contenido y contestación se recoge en el expdiente administrativo.

Por otra parte, y en relación a la 3ª condición de la aprobación inicial, se han solicitado dos informes. El primero a la administración hidráulica, sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas (*Aguas de Txingudi*) y, el segundo a la administración competente en materia de la carreteras (autopista A-8: *Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral*).

El informe del Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral para la aprobación del Plan de Sectorización y Ordenación pormenorizada señala que la propuesta se considera correcta y que no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias del Departamento de Infraestructuras Viarias para la aprobación del Plan de Sectorización y Ordenación pormenorizada del A.I.U 6.2.06 Txenperenea de Irún. Si bien, el informe recuerda "a los promotores y al Ayuntamiento que la Disposición Adicional 1ª del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Guipúzcoa establece que en las nuevas zonas residenciales próximas a las carreteras se deberán establecer las medidas necesarias para adaptarse a las disposiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, de diseño del área a fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en relación con las infraestructuras viarias preexistentes. De este modo, el proyecto de urbanización, en base al pertinente estudio, deberá incorporar la previsión de instalar pantallas acústicas en el borde de la plataforma de la autopista, de forma que se minimicen en la medida de lo posible las afecciones sonoras en el ámbito de Txenperenea".

Por otra parte, se ha emitido Informe por Servicios del Txingudi *en el que concluye que no existe inconveniente para abastecer de agua al polígono y que en estos momentos se está gestionado un refuerzo en el abastecimiento actual mediante la construcción de captaciones subterráneas en Jaizkibel que aumenten la capacidad de regulación del actual abastecimiento y lo garantice en un horizonte de 15 años.*

-El desarrollo de las nuevas ordenaciones en Oinaurre, Txenperenea y Zona San Juan Etxeandia precisa la ampliación de la subestación eléctrica existente en Larreaundi.
No obstante, su ubicación actual entre desarrollos urbanos colmatados, impide que la ampliación se produzca en esa misma parcela por lo que se requiere su traslado a un ámbito cercano.
Se configura, según el nuevo Documento, el ámbito de Txenperenea como el más adecuado al ser el ámbito más próximo a la actual subestación y en vías de desarrollo.
A tal efecto se ha configurado en la Zona Sur-Este del ámbito una parcela aislada con destino a Sistema General de Equipamiento de Servicios.

-Por otra parte, el viario central previsto en el Plan debe ser ordenado como estructurante ya que es el que resuelve la continuidad viaria con la ordenación de Oinaurre, ámbito desde dónde se conecta Txenperenea con la Avda Elizatxo, calificándose en el nuevo Proyecto como Sistema General Viario.

-La configuración de la parcela de Sistema General de Equipamiento de Servicios (Subestación) implica la modificación de parte de la ordenación del citado viario, diseñandose una nueva rotonda. Asimismo afecta a la ordenación de la parcela residencial colindante y a la parcela de equipamiento escolar (EE2 Guardería) que se traslada junto a la otra parcela de equipamiento escolar (EE I).Finalmente se relocaliza en esa zona el equipamiento sociocultural.

Por otro lado, ya el documento aprobado inicialmente adscribía al sector una parte de una parcela exterior al mismo calificada de suelo urbano, "*parcela Eguiluce*".Quedaba justificado por razones de conexión viaria del ámbito Txenperenea con la calle Miguel de Ambulodi y la Avda. de Euskalerria.

Con los cambios de ordenación introducidos la citada parcela se ve igualmente afectada pero ahora además con el Sistema General de Equipamiento de Servicios.(Subestación eléctrica).

-De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, *constituyen la red dotacional de sistemas generales el conjunto de elementos dotacionales, tanto públicos como privados, integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento general cuya funcionalidad y servicios abarcan más de un ámbito de planeamiento.*
Entre estos elementos se encuentra la red de energía eléctrica y la red viaria.

Asimismo hay que tener en cuenta que el Plan de Sectorización como el Plan General es un plan de ordenación estructural, entre cuyas determinaciones figura la calificación de los terrenos que deban formar parte de los sistemas generales, sean o no interiores al nuevo sector,de forma que se garantice su integración en la estructura municipal y la obtención del suelo necesario para su implantación.

Se entiende que la introducción de estos elementos en el Proyecto aprobado inicialmente constituye un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente planteada, lo que conlleva, tal y como se informa más adelante, la necesidad de aprobar de nuevo el Proyecto y someterlo al trámite de información pública.

Asimismo hay que señalar que en el Documento se introducen otras modificaciones derivadas del condicionado de la aprobación inicial asi como de la resolución de las alegaciones que afectan a determinaciones de ordenación pormenorizada.

1.4. Nuevo marco normativo: Ley 2/2006

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

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

1.5. Objeto del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada

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

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

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

Además, a parte del correspondiente Sistema General de Espacios Libres a ubicar en Txenperenea y necesario para compensar el aumento de la densidad de población, se cumplimenta en este ámbito el sistema General de la Modificación del Plan General en los números pares 8 al 18 de la C/ Santiago, que asciende a 234 m2.

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

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

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

2. Información Urbanística

2.1. Información referida al lugar

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

2.1.1- Situación, delimitación y características del lugar

El área señalada para el ámbito de estudio del presente Plan de Sectorización figura en la ficha urbanística con una superficie de 157.543 m². En el presente Plan de Sectorización, se adscribe al sector la parte del entorno urbano colindante que resulta necesaria para garantizar la adecuada conexión del ámbito y para la ubicación de una nueva subestación eléctrica, necesaria para abastecer a Txenperenea y a otros ámbitos en proceso de desarrollo, esto es, el viario privado de la parcela Egiluze. Su superficie es de 3.586 m².

Debido al crecimiento de los nuevos desarrollos de la zona sur de Irún, Oinaurre, Txenperenea y San Juan Etxeandia, se hace necesaria la ampliación de la subestación eléctrica situada en la zona de Larreaundi. Como la zona de Larreaundi está consolidada y no puede absorber dicha ampliación, se hace necesario el traslado a uno de los ámbitos en desarrollo. Es el ámbito de Txenperenea el lugar más adecuado por tratarse del ámbito más cercano a la subestación existente, y es este extremo Este del ámbito que se adscribe para ubicar el Sistema General de Infraestructuras privado.

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

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

2.1.2- Topografía

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

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

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

La sucesión de laderas y vaguadas y la diferencia de cotas entre las dos zonas de la ciudad con las que conectan los terrenos de Txenperenea (+49 y +20), quedan unidas

por un camino que discurre por la coronación de la cumbre conectando transversalmente la zona. La abundante vegetación y arbolado de la zona y sus alrededores refleja el sistema de laderas y vaguadas que caracteriza la zona.

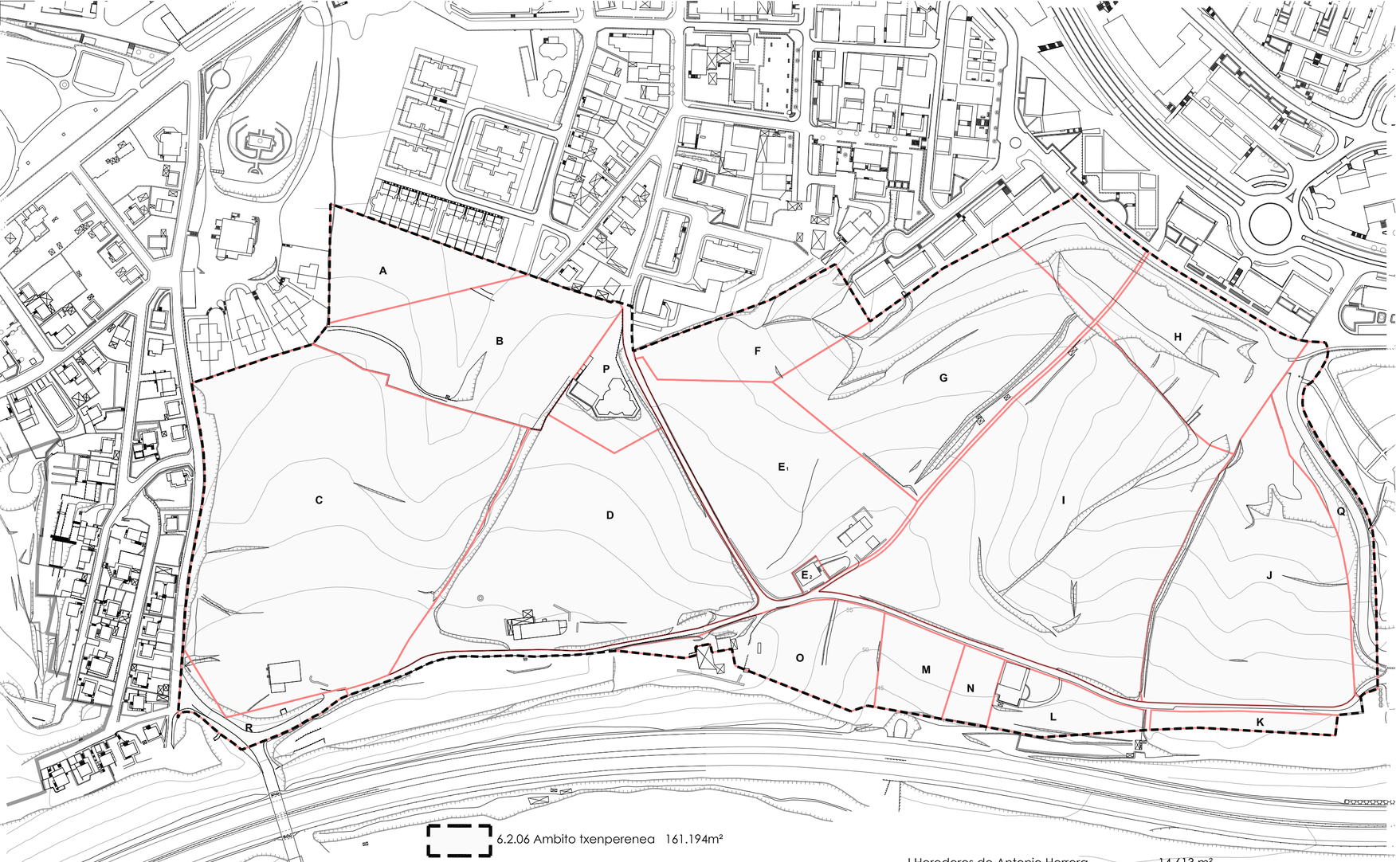
2.1.3- Estructura de la Propiedad del Suelo.

El área incluida en el ámbito de Txeneperenea tiene una superficie total de 157.608 m²s, ligeramente superior a la que se reflejaba en el expediente de Modificación nº 12 de Plan General relativa al ámbito Txenperenea (157.543 m²). La diferencia es debida a una mayor precisión en la medición del sector. A esta área se adscribe el área "Egiluze" como Sistema General Viario de la ordenación, y como Sistema General de Infraestructuras Privado con una superficie total de 3.586 m².

Propietario	**Superficie**
A Antiguo Berri, S.A.	3.987 m²
B Jose Luis Fanjul	9.194 m²
C Hermanas Arruabarrena Sein (Promociones Altzulegarre)	28.870 m²
D Irunvi	17.440 m²
E_1 Juan y Tomas Eizaguirre	11.013 m²
E_2 Mercedes Zuzaya	271 m²
F Urbialdi Iru S.L.	4.643 m²
G Irunvi	13.474 m²
H 50 % Irunvi y 50 % Ayto. Irún	9.835 m²
I Urbialdi Iru, S.L.	24.807 m²
J Herederos de Antonio Herrera	14.613 m²
K Congregación Hijas de la Cruz	1.171 m²
L Francisco Chamorro	2.484 m²
M Hermanos Manterola	2.207 m²
N Gregorio Manterola	1.079 m²
O Gregorio Manterola	4.736 m²
P Ayto Irún	2.500 m²
R Diputación Foral de Guipúzcoa	1.662 m²
Viales de dominio público	3.622 m²
Total	**157.608 m²s**
Area adscrita:	
Q Congregación Hijas de la Cruz	3.586 m²
Total	**161.194 m²**

2.1.4- Usos y edificaciones existentes

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



6.2.06 Ambito txenperenea 161.194m²

A Antiguo Berri s.a.	3.987 m²
B Jose Luis Fanjul	9.194 m²
C Hermanas Arruabarrena Sein(Promociones Alzulegarre)	28.870 m²
D Inmobiliaria Provincial Guipuzkoa	17.440 m²
E Juan y Tomas Eizaguirre	11.284 m²
F Urbialde Iru S.L	4.643 m²
G Inmobiliaria Provincial Guipuzkoa	13.474 m²
H 50 % Irunvi y 50 % Ayto. Irún	9.835 m²
I Urbialdi Iru S.L	24.807 m²
J Herederos de Antonio Herrera	14.613 m²
K Congregación Hijas de la Cruz	1.171 m²
L Francisco Chamorro	2.484 m²
M Hermanos Manterola	2.207 m²
N Gregorio Manterola	1.079 m²
O Gregorio Manterola	4.736 m²
P Ayto Irún	2.500 m²
Q Congregación Hijas de la Cruz	3.586 m²
R Diputación Foral de Guipuzcoa	1.662 m²
Viales de dominio público	3.622 m²

txenperenea

AIU 6.2.06

irun **gipuzkoa**

aprobación inicial

plan de sectorización
y ordenación pormenorizada

promotor:

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

asesoría ambiental:
ekolur, asesoría ambiental s.ll.

asesoría instalaciones:
endara , ingenieros asociados s.l.

asesoría jurídica
arrúe & jáuregui s.c.
abogados asociados

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

estudio beldarrain
estudio de arquitectura urbanismo y diseño
c/ prim 27, 3º izquierda
20006 san sebastian
tel/fax: +34.943.456504
estudio @ beldarrain.es

07-03-TXE

p-001

parcelario

1/2000

octubre 08

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

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

	edificabilidad	**Nº viviendas**
Altzulegarre	577,00	1
Motzenea	385,00	1
Mendi-Alde	407,00	1
Txenperenea	439,00	1
Aier-Enea	240,00	1
subtotal	**2.048 m²c**	**5**
Linda-Berri*	316	1
TOTAL	**2.364 m²c**	**6**

*****Declarado Fuera de ordenación en el presente documento.

2.1.5- Situación viaria existente

La situación viaria del ámbito analizado es prácticamente inexistente.

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

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

2.1.6-Infraestructuras existentes

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

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

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

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

- Red de abastecimiento de agua

El abastecimiento general de agua de la ciudad de Irún se realiza por la parte sur del ámbito, bajo el puente que cruza la autovía y que comunica el final de la calle Belitz con el barrio de Olaberria, a través de dos tuberías de diámetros 400 y 300 mm. respectivamente.

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

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

- Red de pluviales

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

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

- Red de saneamiento de fecales

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

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

- Red de suministro eléctrico

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

Las edificaciones que existen en el ámbito se abastecen aéreamente tanto de la línea de alta tensión que circula en sentido norte- sur y que cruza la

autopista (en el caso de la guardería municipal), de la red de baja tensión de la parte baja del ámbito (en el caso de los caseríos Txenperenea, Motzenea, Mendialde, Lindaberri y Aier-enea), y de una ramificación que pasa por una parcela privada de una de las viviendas que da a la calle Belitz (caso del caserío Alzulegarre).

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

- Red de alumbrado público

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

- Red de gas

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

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

2.2. Información referida al entorno

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

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

2.2.1- Estructura viaria

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

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

-. Avenida de Euskal Herria

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

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

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

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

-. Conexión viaria con Oinaurre

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

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

2.2.2- Estructura morfotipológica residencial

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

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

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

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

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

2.2.3- Sistemas de espacios libres y equipamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Información referida a la normativa

2.3.1. Ambito 6.2.06: Txenperenea. Suelo urbanizable no sectorizado

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

La Modificación establece una nueva intensidad de uso de 0,43 m²c/ m²s para el ámbito, manteniendo la condición de este suelo como reserva de suelo urbanizable residencial no sectorizado y remitiendo al correspondiente Plan de Sectorización la definición de los parámetros y criterios de ordenación urbanísticos necesarios para el desarrollo de planteamiento.

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

FICHA URBANISTICA

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Objetivos:

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

Criterios de ordenación:

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

Condiciones particulares de la ordenación:

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

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

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Delimitación de la unidad urbanística:

Superficie del ámbito**: **157.543 m² s.

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

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

Usos incompatibles:

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

Usos industriales.

Características técnicas:

Intensidad de uso: 0,43 m²c/ m²s.

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

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

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

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

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

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

Condiciones de desarrollo y ejecución:

Clasificación del suelo:..... URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Planeamiento de desarrollo: ..... PLAN DE SECTORIZACION

Programación: ..... ACTUACION NO PROGRAMADA

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

4.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

5.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Determinaciones del Plan General de 1.965:

Polígono: 31.12 – 31.13- 31.14- 31.15
Calificación: Ciudad jardín tipo C y D- Zona verde (31.15)
Edificabilidad: 3,5 m³/m²-0 m³/m² (31.15)

Planeamiento desarrollado:

Tipo de planeamiento: Plan Parcial
Fecha de aprobación: 04/10/1974
Calificación Global: Residencial
Aprovechamiento: 62 viv/ hab.
Plazos de ejecución: 10 años (a partir de la aprobación del Plan Parcial)

Otros proyectos:

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

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

2.3.1.2. Parcela RC-01: Egiluze. Suelo urbano

El ámbito de actuación definido por el Plan de Sectorización adscribe en su delimitación parte del suelo de la parcela privada Egiluze. Razones de conexión viaria del ámbito de Txenperenea con la calle Miguel de Ambulodi y la Avenida Euskal-Herria y, por tanto, la red viaria existente aconsejan la adscripción de una parte del viario privado de la parcela (superficie 2.730 m2s).

Asimismo el necesario traslado de la subestación eléctrica ubicada en Larreaundi a una parcela en la parte Este del ámbito de Txenperenea, por tratarse del lugar más cercano a la subestación existente, hacen necesaria la adscripción de una parte del suelo de la finca Egiluze para Sistema General de Infraestructuras privado(superficie 856 m2s).

Por tanto, se adscribe una superficie total de 3.586 m2s

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

REGIMEN DE EDIFICACION

Descripción del Régimen de Edificación

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

Las parcelas RC podrán disponer de espacios no edificados anejos.

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

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

REGIMEN DE USO

Descripción del Régimen de Uso

- *Uso característico:* · ***Residencia comunitaria*** *(En el caso de disponer de espacios no edificados anejos, podrá incluir como usos auxiliares los de depósitos de gases licuados e instalaciones deportivas de uso privativo de las viviendas que ocupen la parcela).*
- *Usos autorizados.* · ***Vivienda.*** *(Su posible implantación deberá ser regulada por el planeamiento pormenorizado).*

- ***Industriales.*** *(Como usos asimilados al de residencia colectiva de 1ª categoría exclusivamente., y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos).*

  Terciarios*. (En sus modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- y usos sanitarios y asistenciales, así como en las demás modalidades asimilables a los usos comerciales). Garaje. (Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).*

- ***Equipamiento*** *(En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales)*

- Usos prohibidos:

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

Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

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

REGIMEN DE DOMINIO

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

DATOS DE ESTADO ACTUAL

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
RC-01	**Egiluze**	34.400	2.678	7.740	8	3

Artículo 4.7.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO:

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
RC-01	**Egiluze**	0,30 La modificación de las condiciones de edificación existentes implica la redacción del correspondiente Estudio de Detalle

2.3.3. Determinaciones de la Ley De Suelo Y Urbanismo 2/2006

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

Superficie sector Txenperena:	157.608 m²s
Intensidad de uso:	0,43 m²c/ m²s
Edificabilidad urbanística máxima:	67.771,4 m²c

Superficie total área de ordenación del Plan* 161.194 m2 s*

*Incluye la superficie del área adscrita Egiluze: 3.586 m²s

a) Sistemas generales de Esapcios Libres:

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

Sup. Txenperenea (L) >5m²/habitante……..> 13.012 m² s
1 hab/25 m²c: 2.602,45 hab.
Sup. c/Santiago (L) >5m²/habitante …….. > 234 m² s
1 hab/25 m²c: 47 hab.

Superficie total Sistema General Espacios Libres …….. > 13.246 m² s

b) Dotaciones de la red de sistemas locales:

La ordenación pormenorizada del Plan de Sectorización define la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales. Superficie de suelo que en ningún caso podrá ser menor de 10 m²s por cada 25 m²(t).

Superficie total Sistemas Locales …….. > 27.108 m² s

Esta superficie se ordena cumpliendo los siguientes mínimos:

- Suelo destinado a Zonas verdes y espacios libres ≥15% Sup. sector * ……..> 19.480 m²s
  * excluida la superficie Sistemas Generales (art. 78.1)
- Suelo destinado a Alojamientos dotacionales ≥1,5 1,5 m2s/Δ100m²t n. vv * ..> 945 m²s
  * excluida la superficie Sistemas Generales (art. 80)
- Techo destinado a Equipamientos privados ≥ 1 m²(t)/25 m²(t)…… > 2.711 m²(t)
- Plazas aparcamiento en parcelas privadas ≥ 0.35 plazas/25 m²(t) …… > 949 plazas
- Plazas aparcamiento en dotaciones públicas ≥ 0.15 plazas/25 m²(t)……> 407 plazas
- Número árboles a plantar o conservar ≥ 1 por cada nueva vivienda……> 694 árboles

c) Mínimos de viviendas sometidas a régimen de protección pública

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

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

Edificabilidad urbanística máxima computable..……..…….….. 67.771,4 m² tc
Edificabilidad residencial consolidada computable…….. 2.048,0 m² tc
Edificabilidad residencial nueva computable...…… 63.012,4 m² tc

Edificabilidad mínima VPO(régimen general y especial) ≥ 55 % Δ m²tc resid. Nuevo 34.656,82m² tc
Edificabilidad mínima VPO (régimen tasado)) …… ≥ 20 % Δ m²tc resid. Nuevo 12.602,48m² tc

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

2.3.4.Determinaciones del Reglamento de Planeamiento

El Decreto 105/2008, de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006, no regula la distribución de usos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales.

Se toma como referencia el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

La ordenación pormenorizada determina un máximo de 694 viviendas (689 nuevas y 5 existentes consolidadas), y el Plan cumple con los siguientes mínimos de reservas para dotaciones:

- Suelo destinado a Espacios Libres ≥21 m²s/vivienda …….. ≥14.574 m²s ¿
- Suelo destinado a Centros Docentes. Guardería ≥ 2 m²s/vivienda ≥ 1.388 m²s
- Suelo destinado a Centros Docentes. Otros ≥ 10 m²s/vivienda ……≥ 6.940 m²s
- Suelo destinado a Deportivo ≥ 6 m²s/vivienda ……..… ≥ 4.164 m²s
- Techo destinado a Social ≥ 4 m²(t)/vivienda …… ≥ 2.776 m²(t)
- Techo destinado a Comercial ≥ 2 m²(t)/vivienda …… ≥ 1.388 m²(t)

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

2.3.5. Determinaciones Servidumbres Aeronauticas

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

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

2.3.6. Determinaciones Servidumbres Autopista A-8

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

Se ha recibido el informe preceptivo del artículo 94 del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Guipúzcoa, aprobado por Decreto Foral 1/2006 de 6 de Junio del Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral para la aprobación del Plan de Sectorización y Ordenación pormenorizada. El informe señala que la propuesta se considera correcta y que no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias del Departamento de Infraestructuras Viarias para la aprobación del Plan de Sectorización y Ordenación pormenorizada del A.I.U 6.2.06 Txenperenea de Irún. Si bien, el informe recuerda "a los promotores y al Ayuntamiento que la Disposición Adicional 1ª del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Guipúzcoa establece que en las nuevas zonas residenciales próximas a las carreteras se deberán establecer las medidas necesarias para adaptarse a las disposiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, de diseño del área a fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en relación con las infraestructuras viarias preexistentes. De este modo, el proyecto de urbanización, en base al pertinente estudio, deberá incorporar la previsión de instalar pantallas acústicas en el borde de la plataforma de la autopista, de forma que se minimicen en la medida de lo posible las afecciones sonoras en el ámbito de Txenperenea".

2.3.7. Determinaciones Decreto 39/2008 De 4 De Marzo Sobre Régimen Jurídico De Viviendas De Protección Pública Y Medidas Financieras En Materia De Vivienda Y Suelo

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

Documento A
Memoria de Ordenación

Documento A

Memoria de Ordenación

1. Ordenación…… 2
1.1. Objetivos y criterios de la ordenación…….. 19
1.2. Criterios de ordenación particulares…….. 19
1.2.1. La estructura viaria……..…… 19
1.2.2. La ordenación residencial…….…… 21
1.2.3. Espacios libres y equipamientos…… 22

2.3. Determinaciones del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizadas …… 24
2.3.1. Determinaciones de la ordenación estructural…… 24
2.3.2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada…… 24
2.3.3. Distribución de la superficie construida residencial…….. 25

Anexo II Decreto Accesibilidad Decreto 68/2000

1. Ordenación

1.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación

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

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

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

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

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

- Criterios de ordenación referidos a la Estructura Viaria:

1. Adscripción del parte del suelo ocupado por el camino que sube a la parcela de Egiluze en el Sector como Sistema General Viario con la consiguiente ampliación del trazado en correspondencia con el uso previsto.
2. Construcción de un vial que atraviesa de Oeste a Este el ámbito y conecta a través del ámbito de Oinaurre la Avda de Euskalherria con la Avda Elizatxo como vial estructurante y, por tanto, como Sistema General de Viario.
3. Conexión del área de actuación mediante rotonda en la confluencia de la calle Miguel de Ambulodi con la vía que sube a la parcela de Egiluze
4. Conexión mediante rotonda en la confluencia de la continuación de la calle del General Freire con el vial de conexión entre Oinaurre y Txenperenea.
5. Reserva de suelo asociada a la autopista para una posible conexión con el ámbito de Txenperenea y Lapice a través de la rotonda situada en el vial de conexión entre Oinaurre y Txenperenea.

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

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

   Desarrollo de la edificación residencial con tipología de baja densidad en parcela en la parte alta de la ladera.
3. Localización de las dotaciones públicas en la parte intermedia del ámbito, próximas al desarrollo residencial de Lapitze y al parque lineal.
4. Adscripción de la parte superior del vial privado que sube a la parcela de Egiluze en el Sector como Sistema General Equipamiento de Servicios Privado para la ubicación de una subestación eléctrica que abastezca a Txenperenea.

1.2. Criterios de Ordenación Particulares

1.2.1. La estructura viaria

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

a) Viarios de conexión con la red existente. Viario Estructurante: Sistema General Viario.

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

Al respecto, la existencia en el borde exterior Este del Sector de este trazado viario (camino rodado privado de acceso a la parcela Egiluze) que llega hasta la parte alta de la ladera, representa una oportunidad para ordenar mejor el encuentro de la nueva ordenación residencial con la parcela Egiluze. Por una parte, porque aprovechando este espacio de conexión (ahora privado), se configura un único trazado viario que da servicio a Egiluze y que engarza la nueva ordenación residencial de Txenperenea con el entorno inmediato, más en concreto con la Avda. Euskalherria. Y, por otra parte, porque aprovechar este espacio exterior al sector para resolver la conexión viaria "rentabiliza el espacio libre disponible para ordenar" en la parte baja de la ladera, precisamente dónde es necesario ordenar la vivienda colectiva, ya que es la zona con las cotas de terreno más bajas de todo Txenperenea. Se debe recordar que la mayor parte del aprovechamiento residencial se debe concentrar en la parte baja de ladera, entre otras cosas, por la afección de las servidumbres aeronaúticas

Este viario se conecta con la c/ Miguel de Anbulodi mediante una rotonda de 24 metros de diámetro y 3.5 metros de carril. Rotonda que, a su vez, distribuye varios

viales: el vial que sube y otra vía que servirá de vía de distribución a las viviendas de protección oficial y de conexión peatonal con el parque.

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

b) Nueva estructura viaria

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

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

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

Por otra parte, la cuarta condición del acuerdo de aprobación inicial del anterior documento ha obligado a un análisis más detenido sobre la ordenación viaria, de tal forma que se ha resuelto como no necesaria una rotonda en el encuentro con la c/Belitz con el viario del parque, dado el caracter local de este viario y en coherencia con la importancia de este eje viario y su conexión inmediata con el nuevo desarrollo residencial de Oinaurre. En todo caso, se ha resuelto un tramo de la c/Belitz con doble dirección para facilitar los accesos desde y hacia este viario. Igualmente, se ha concluido que este eje viario requiere de una mediana

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

Vial del parque: eje viario de la ordenación. Sistema General Viario.

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

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

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

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

En todo caso, se ha planteado (a diferencia del documento de aprobación inicial) una nueva rotonda a mitad de recorrido de tal forma que se facilita los cambios de sentido para acortar el recorrido de acceso a las parcelas residenciales que se apoyan sobre el viario.

Vial intermedio

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

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

Vial de cumbrera

Se conserva y amplía parte del trazado del camino que corona la cumbre, haciéndolo más suave y desviándolo en el último tramo para poder responder a las necesidades de la nueva ordenación. Esta vía de 5,00 metros de ancho, y acera de 2,50 metros de ancho a ambos lados, conectará con Oinaurre en la parte suroeste, en la cota +70.00, y discurrirá entre las edificaciones existentes y las de la nueva ordenación, hasta la vía que sube al convento de Hijas de la Cruz.

c) Recorridos peatonales

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

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

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

1.2.2. La ordenación residencial

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

Se disponen diferentes tipologías residenciales en función de la proximidad a la ciudad y de la cota de implantación. Así, se proponen tres franjas continuas limitadas por viales que discurren paralelamente a la pendiente: la zona baja, de mayor

densidad, que comprende el área entre el parque y la ciudad, donde se han propuesto una serie de bloques que se suceden linealmente y abren un eje diagonal, visual y peatonal desde la rotonda de la calle Miguel de Ambulodi hacia el parque; La zona intermedia que comprende las edificaciones existentes a lo largo del vial del parque; y por último, la zona alta hasta la cumbre, donde se encuentran la tipología de bloque en parcela privada y, la tipología de vivienda trifamiliar.

a) Zona baja edificable

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

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

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

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

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

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

b) Zona intermedia edificable

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

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

A diferencia del documento de aprobación inicial, al plantearse una nueva rotonda a mitad de recorrido se ha eliminado uno de los bloques de tal forma que ahora se ordena un conjunto de 15 bloques, 2 bloques se destinarán a vivienda libre, 8 bloques a vivienda tasada municipal y 5 bloques a vivienda protegida. A lo largo de esta calle se prevén itinerarios peatonales que conectan transversalmente con la vía superior.

c) Zona alta edificable

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

A diferencia del documento que fue objeto de aprobación inicial, dado que desaparece un bloque de la zona media, ahora se ordena una parcela RPD más. Así, en esta vía intermedia se apoyan los 10 bloques de viviendas dúplex, en parcelas privadas con un máximo de 10 viviendas cada una de ellas. La alineación de los bloques se gira para ganar espacios ajardinados dentro de la parcela.

Cada bloque de parcela se separa de la siguiente con el vial de entrada al garaje. El perfil de las viviendas es planta sótano, donde se sitúan los garajes y usos auxiliares, planta baja y 2 plantas altas con jardín orientado al sur. Se contempla la construcción de un total de 100 viviendas.

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

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

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

1.2.3. Espacios libres y equipamientos

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

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

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

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

Así, se ha previsto la localización de la parcela destinada al deportivo cercano al parque Alai-Txoko, en el extremo norte de la ordenación, en contacto con el nuevo

parque que servirá como extensión de las actividades deportivas. Asimismo y siguiendo esta franja se sitúa una de las parcelas de equipamiento escolar, en el extremo oeste y en contacto a su vez con el parque. A diferencia del anterior documento de aprobación incial la guardería se ubica en la parte intermedia de la ladera, dónde antes estaba el sociocultural, agrupando así los usos escolares en una zona. El equipamiento sociocultural se dispone en la parte superior del ámbito, cerca de la parcela de Egiluze.

Por otra parte, en la planta baja de las parte de las edificaciones de VPO se han previsto locales sociales en contacto con los itinerarios peatonales principales.

El equipamiento comercial se sitúa integrado en los edificios de viviendas de la ordenación. Una parte de la superficie de comercios irá situada a lo largo de la vía principal que atraviesa el área de oeste a este con el fin de mezclar actividades en una misma calle. Los bajos de los bloques de viviendas de la parte baja del ámbito también albergarán comercios.

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

a) Subestación Eléctrica: Sistema General de Equipamiento de Servicios

Ya se proponía una parcela de equipamiento de servicios privada en el anterior documento que fue objeto de aprobación inicial, pero a diferencia de entonces, ahora la misma se ubica en un punto más favorable para el traslado de la actual subestación eléctrica de Larreaundi y se configura como Sistema General de Equipamientos (antes Red de Dotaciones Locales).

Todo ello, porque las previsones a futuro del consumo eléctrico de los nuevos desarrollos planteados en la zona sur de Irun (Oinaurre, Txenperenea y San Juan), obligan a la ampliación de la subestación eléctrica de Larreaundi que abastece esta zona sur. Sin embargo, dada la imposibilidad de que la ampliación se produzca en esta misma parcela se propone su traslado a Txenperenea ya que, por su ubicación más cercana a la actual subestación, éste ámbito se convierte en la alternativa más plausible.

Así, se ordena una parcela con este destino con un carácter de rango estructural para servicio no sólo del sector, sino del municipio, quedando calificada como Sistema General de Equipamiento de Servicios

Este Sistema General se demuestra necesario desde el momento en que Iberdrola concluye que la ordenación de Txenperenea requiere de una infrestructura de energía eléctrica que no es posible suministrar desde la subestación de Larreaundi. Así, conforme al artículo 54 de la *LVSU* se crea una parcela de equipamiento de servicios para implantar un centro de transformación.

Al respecto, este futuro centro de transformación se plantea no sólo con capacidad suficiente para suministrar energía eléctrica a Txenperenea, sino además para permitir la sustitución de la actual subestación de Larreaundi y el suministro de los ámbitos 6.2.01: Oinaurre y 5.3.11: San Juan-Etxeandia.

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

a) Red dotacional de sistemas generales:

Se cumplirá en este ámbito con los mayores espacios de Zonas Verdes (Sistema General de Espacios Libres –L-) necesarios para compensar el aumento de la densidad de población por el incremento en el nº de viviendas previsto en el Proyecto de Modificación del Plan General en los números pares 8 al 18 de la C/ Santiago, en tramitación paralela a la presente Modificación que asciende a 234 m2.

Superficie mínima exigida (Ley 2/2006: 13.012+234) …….. ≥ 13.246 m² s

Superficie suelo calificada (L) SGEL ……..……13.864 m²s

b) Dotaciones de la red de sistemas locales:

La ordenación pormenorizada del Plan de Sectorización define la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales. Superficie de suelo que en ningún caso podrá ser menor de 10 m²s por cada 25 m²(t).

Superficie suelo mínima Sistemas Locales …… > 27.108 m² s
Superficie suelo calificada …….…… ..40.047 m² s

Esta superficie se ordena cumpliendo los siguientes mínimos:

-Suelo destinado a <u>Zonas verdes y espacios libres</u> ≥15% Sup. sector * …. > 19.867 m²s
* excluida la superficie Sistemas Generales (art. 78.1)
Superficie del Sector = 157.608 m2s
Sistemas Generales = 27.741
157.608 - 27.741 = 129.867 m2s
<u>Superficie suelo calificada ……..…… 24.632 m²s</u>

- <u>Alojamientos Dotacionales</u> 1,5 m2s/Δ100m²t resid. nuevo …….. ≥ 945 m²s
Superficie suelo calificada ……..…….…… **<u>1.913 m²s</u>**

- Centros docentes. <u>Guarderías</u> (Rglmto. de Planeamiento) ≥ 2 m²s/viv….1.388 m²(s)
Superficie suelo calificada ……..…….…… **<u>1.400 m²s</u>**

- Centros docentes. <u>Otros</u> (Rglmto. de Planeamiento) ≥ 10 m²s/viv≥ ……6.940 m²(s)
Superficie suelo calificada ……..…….…… **<u>7.000 m²s</u>**

- <u>Parque Deportivo</u> (Rglmto de Planeamiento) ≥ 6 m²s/viv)……..…… ≥ 4.165 m²(s)
Superficie suelo calificada ……..…….…… **<u>4.165 m²s</u>**

-Techo <u>Equipamiento social</u> (Rglmto de Planeamiento) ≥ 4 m²(t)/viv…….≥2.776 m²(t)
Superficie techo calificada ……...…… **<u>2.800 m²(t)</u>**
Parcela de equipamiento social –EC- …….. 500 m²(t)
Ptas bajas bloques residenciales RPL-04, RPL-05……..…….. 2.300 m²(t)

-Techo destinado a <u>Equipamientos privados</u> ≥ 1 m²(t)/25 m²(t)…… ≥ 2.711 m²(t)
Superficie techo calificada ……...…… **<u>2.711 m²(t)</u>**

-Equip. <u>comercial</u> privado (Rglmto. de Planeamiento).S ≥ 2 m²(t)/viv….≥ 1.388 m²(t)
Ptas bajas bloques residenciales ……..…… **<u>2.711 m²(t)</u>**

- Plazas **aparcamiento en parcelas privadas** ≥ 0.35 plazas/25 m²(t) …… ≥ 949 plazas
  nº plazas definidas…….**1.400 plazas**

- Plazas **aparcamiento en dotaciones públicas** ≥ 0.15 plazas/25 m²(t)…… ≥ 407 plazas
  nº plazas definidas……..……..……..…**533 plazas**

- Número **árboles a plantar o conservar** ≥ 1 por cada nueva viv….. > 694 árboles
  nº árboles……..……..……...…**694 árboles**

2.3 Determinaciones del Plan de Sectorización y Ordenación Pormenorizada

2.3.1. Determinaciones de la ordenación estructural

Para ello, en el *Plan* se completan las determinaciones urbanísticas de carácter estructural que no han sido definidas en la *Modificación de Plan General* aprobada, incorporándose las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del suelo objeto de sectorización, estableciendo las condiciones básicas de ordenación. (Art. 65.1.a)

Se delimita el "sector Txenperenea" con una superficie de 157.608 m²s y se modifica la delimitación del suelo objeto de sectorización, estableciendo las condiciones básicas de ordenación definidas en el artículo 65.1a de la Ley tal y como se expone a continuación:

La superficie que ahora se adscribe es ligeramente superior (47 m²s más) a los 3.539 m²s del documento de aprobación inicial, resultando ahora de 3.586 m²s, resultando ahora:

Superficie total área *Plan de Sectorización* ..... 161.194 m² s

Superficie urbanizable afectada (AIU 6.2.06)..... 157.608 m² s
Superficie urbana afectada (RC-01) 3.586 m2 s

Dada la especial incidencia que sobre el ámbito tienen aspectos derivados de la topografía y de las características del sitio, se fijan los siguientes criterios y objetivos, base de las condiciones básicas de ordenación. Las condiciones básicas de ordenación definidas en el artículo 65.1a de la Ley tal y como se expone a continuación:

- Las condiciones derivadas de las servidumbres aeronaúticas, y que obligan a ubicar el aprovechamiento edificatorio en parcelas que tengan garantizada la autorización a la edificación. Así, preferentemente **la vivienda colectiva se situa en la parte baja de la ladera y la vivienda de baja densidad en las zonas medias y altas del sector.**
- La futura ordenación resuelve la **continuidad viaria** con la ordenación aprobada en el *Plan Parcial de Oinaurre*, y además garantiza el **engarce con la trama urbana existente**, asegurando la conexión y continuidad de los viales.
- **Mantenimiento y conservación del Caserío Altzulegarre**.
- Ubicación de un programa de equipamientos coordinado con los existentes en el entorno urbano consolidado. Así, se tiene presente la cercanía de los parques de Alai-Txoko y Barón de Oña. A la vez, se prioriza que **los equipamientos se encuentren en contacto con los nuevos espacios libres propuestos y que resulten próximos al barrio de Lapitze**.

b) Calificación de los terrenos que pasan a formar parte de los Sistemas Generales, sean o no interiores del nuevo sector, de forma que se garantiza su integración en la estructura municipal y la obtención del suelo necesario para su implantación. (Art. 65.1.b y 65.3)

Se califican los suelos que a continuación se describen, de tal forma que una parte de ellos pertenece al sector y el resto al suelo adscrito de la parcela Egiluze. Al Forman parte del *Plan de Sectorización* los elementos exteriores al sector que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización.

- **Sistema General de Espacios Libres (L):** Se define no sólo la reserva necesaria en función de las necesidades del conjunto de la población de Txenperenea, con observancia de los mínimos públicos requeridos. Si no, además, se cumplimentan los mayores espacios de Zonas Verdes necesarios para compensar el aumento de la densidad de población por el incremento en el nº de viviendas previsto en la *Modificación del Plan General en los números pares 8 al 18 de la C/ Santiago*):

  Superficie Sistema General Espacios Libres (L) 13.864 m² s

  ** Incluidos los 234 m² s requeridos por la Modificación de la c/Santiago.*

- **Sistema General Viario (V):** El viario central intermedio es ordenado como estructurante ya que resuelve la continuidad viaria con la ordenación aprobada en el *Plan Parcial de Oinaurre,* desde dónde se posibilita la conexión de Txenperenea con la Avda Elizatxo. Asimismo, se adscribe suelo exterior al sector perteneciente a la la Parcela Egiluze para garantizar el engarce con la trama urbana existente, asegurando la conexión y continuidad del vial hasta la Avda Euskalherria:

  Sistema General Viario (V) 12.220 m² s *

  ** Incluidos los 2.730 m² s del suelo adscrito al sector.*

- **Sistema General de Equipamientos de Servicios (E):** Se ordena una parcela con este destino contemplando el traslado de la subestación eléctrica de Larraundi con un carácter de rango estructural para servicio no sólo del sector, sino del municipio, quedando calificada como Sistema General de Equipamiento de Servicios

  Sistema General Equipamientos de Servicios (E) 1.657 m² s *

  - *Incluidos los 856 m² s del suelo adscrito al sector.*

c) Edificabilidad urbanística, uso característico y compatibles, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos. (Art. 65.1.d))

La intensidad de uso definida para la unidad de actuación urbanística de Txenperenea ha sido establecida en la Modificación de Plan General de referencia: **0,43 m²(t)/m²s.** Así pues, la superficie de techo máxima edificable y computable según los criterios del PG es de **67.771,40 m²(t)**.

Superficie total sector..... 157.608,00 m²s
Superficie adscrita..... 3.586,00 m²s
Indice de edificabilidad máxima computable .....0,43 m² tc/m²s

Edificabilidad Urbanística máxima computable……67.771,40 m2tc.

La ordenación propuesta cumple con los estándares de reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública; así se determinarán los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad de uso residencial con ese régimen. El Plan señala que esta superficie de techo máxima se distribuya entre los siguientes usos:

Uso residencial:	65.060,40 m2tc (se incluyen 2.048 m2c consolidados*)
Uso terciario comercial:	2.360,00 m2tc
Uso equipamiento privado:	351,00 m2tc

.....** 5 viviendas consolidadas*

Por tanto, el incremento de uso residencial se refiere a 63.012,40 m²tc (689 viv.) y de esta superficie de techo, un 55% se destinará para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el 20 % restante con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

Edificabilidad asignada a VPO (55% del incremento= 34.656,82m2c)…...34.659,40 m2c (386 viv)
Edificabilidad asignada a VT (20% del incremento=12.602,48m2c)……. .12.608,00 m2c (128 viv)

La edificabilidad urbanistica que se ha detallado es la superfcie computable, por tanto no está incluida la destinada al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda ya que se sitúan bajo rasante del terreno.

2.3.2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

En el ámbito de actuación definido por el presente Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada con una superficie total de 161.194 m² que quedan a su vez reflejadas en el plano correspondiente de "Calificación Pormenorizada".

Calificación Pormenorizada	superficie propuesta	total	%
- Sistema Local de Equipamiento comunitario público		15.151	9,40
EE.- Equipamiento Escolar .	8.400 m²s		
ED.- Equipamiento Deportivo	4.165 m²s		
EC.- Equipamiento Social	673 m²s		
AD.- Alojamiento Dotacional	1.913 m²s		
- Sistema Local de Espacios Libres de Dominio Público		24.632	15,28
LJ.- Jardines	14.212 m²s		
LP.- Parques y Areas recreativas	9.747 m²s		
LK.- Espacio Libre con aprovechamiento bajo rasante	673 m²s		
- Sistema de comunicaciones		43.253	26,73
VL.- Viario Local	31.543 m²s		
VJ .- Jardín asociado a viario	11.710 m²s		
- Residencial		50.417	31,22
RPL-O.-Residencial colectiva en parcela (vpo)	7.141 m²s		
RK	523 m²s		
RPB-O.-Residencial colectiva en parcela (vpo)	5.381 m²s		
RPB-T.-Residencial colectiva en parcela (tasada)	8.681 m²s		
RPB-L.-Residencial colectiva en parcela (libre)	2.166 m²s		
RPD.-Residencial colectiva en parcela	10.745 m²s		
RT.-Residencial trifamiliar	15.780 m²s		
Superficie calificación global residencial (R)	133.453 m²s	133.453	
Sistema General de Espacios Libres (L)	13.864 m²s	13.864	
Sistema General Viario (V)	12.220 m²s	12.220	
Sistema General de Equipamiento de Servicios (E)	1.657 m²s	1.657	
Superficie total del ámbito de ordenación	161.194 m²s	161.194	
Régimen de Uso y Dominio			
Dominio y uso público	108.435 m²s		67,27
Dominio y uso privado	52.086 m²s		32,31
Dominio público con aprovechamiento bajo rasante	673 m²s		0,42

La superficie total calificada como Sistema General Viario contempla una superficie de 9.490 m² s incluida en el Sector "Txenperenea" y una superficie de 2.730 m² en el Area "Egiluze".
La superficie total calificada como Sistema General de Equipamientos contempla una superficie de 1.657 m² s incluida en el Sector "Txenperenea" y una superficie de 801 m² en el Area "Egiluze".

2.3.3. Distribución de Superficie Construidas por Parcelas Residenciales.

La edificabilidad urbanística total máxima computable es de **67.771,40 m²(t)**. El número máximo de viviendas es de 694 viviendas. El total de viviendas previsto se distribuye de la siguiente manera:

- En la parte baja del ámbito en **306 viviendas** calificadas como "Residencial Colectiva en Parcela" en régimen de protección oficial **(RPL-O)**

- En la zona media del ámbito se distribuyen un total de **80 viviendas** calificadas "Residencial Colectiva Bloque en Parcela" en régimen de protección oficial **(RPB-O)**, **128 viviendas** como "Residencial Colectiva Bloque en Parcela" en viviendas en régimen tasado municipal **(RPB-T**), y **32 viviendas** calificadas como "Residencial Colectiva Bloque en Parcela" de promoción libre **(RPB-L).**

- En la zona alta del ámbito, se encuentran **100 viviendas** con la calificación de "Residencial Colectiva en Parcela" también de promoción libre **(RPD**), y por último, se encuentran 11 parcelas calificados como " Residencial Trifamiliar en Parcela" de promoción libre (RPT)con un total de 33 viviendas. Junto a estas parcelas, se encuentran los 5 caseríos que se consolidan, calificados igualmente como "Residencial Trifamiliar en Parcela" (15 viviendas), un total de **48 viviendas** en parcelas **RPT**.

Edificabilidad máxima ..... 67.771,40 m²tc
Edificabilidad consumida por los caseríos existentes..... 2.048 m²tc
Edificabilidad equipamiento privado (según LVSU) ..... 2.711 m²tc
Incremento de edificabilidad ..... 63.012,40 m²tc

Edificabilidad mínima VPO (régiman general y especial) ..... 34.656,82 m²tc
Edificabilidad mínima VPO (régimen tasado) ..... 12.602,48 m²tc

A continuación se describen las superficies construidas definido para cada parcela edificable:

		Nº Viv	Ed.max.viv.	Ed.max.usos auxiliares.	Ed.max.terc.	Pzas aparc
RPL-O1	1.255 m²s (VPO)	62 uds.	5.518	2.510	---	124 uds.
RK-O1	88 m²s (VPO)	-----.	-----	200	---	--- uds.
RPL-O2	1.141 m²s (VPO)	52 uds.	4.628	2.282	---	104 uds.
RK-O2	95 m²s (VPO)	-----.	-----	200	---	--- uds.
RPL-O3	*1.324 m2s (VPO)*	*62 uds.*	*5.518*	*2.648*	---	*124 uds.*
RK-O3	94 m²s (VPO)	-----.	-----	200	---	--- uds.
RPL-O4	*1.754 m2s (VPO)*	*70 uds.*	*5.985*	*3.508*	*351**	*140 uds.*
RK-O4	145 m²s (VPO)	-----.	-----	200	---	--- uds.
LK-O1	396 m²s (VPO)	-----.	-----	*792*	---	--- uds.
RPL-O5	*1.667 m2s (VPO)*	*60 uds.*	*5.130,40*	*3.334*	*380**	*120 uds.*
RK-O5	101 m²s (VPO)	-----.	-----	200	---	--- uds.
LK-O2	277 m²s (VPO)	-----.	-----	*554*	---	--- uds.
** Edificabilidad física 1.754 y 1667 m² tc.*						
RPB-O6	1.122 m²s (VPO)	16 uds.	1.576	2.244	---	32 uds.
RPB-O7	1.052 m²s (VPO)	16 uds.	1.576	2.104	---	32 uds.
RPB-O8	1.047 m²s (VPO)	16 uds.	1.576	2.094	---	32 uds.
RPB-O9	1.087 m²s (VPO)	16 uds.	1.576	2.174	---	32 uds.
RPB-10	1.073 m²s (VPO)	16 uds.	1.576	2.146	---	32 uds.

Subtotal	**13.718 m²s (VPO)**	**386 uds**	**34.659,40**	**+**	**27.390**	+	**731**	**772 uds.**
RPB-T1	1.119 m²s (VT)	16 uds.	1.576		2.238		---	32 uds.
RPB-T2	1.036 m²s (VT)	16 uds.	1.576		2.078		---	32 uds.
RPB-T3	1.065 m²s (VT)	16 uds.	1.576		2.130		---	32 uds.
RPB-T4	1.041 m²s (VT)	16 uds.	1.576		2.082		---	32 uds.
RPB-T5	1.081 m²s (VT)	16 uds.	1.576		2.162			32 uds.
RPB-T6	1.083 m²s (VT)	16 uds.	1.576		2.166		323	32 uds.
RPB-T7	1.083 m²s (VT)	16 uds.	1.576		2.166		323	32 uds.
RPB-T8	1.173 m²s (VT)	16 uds.	1.576		2.346		323	32 uds.
Subtotal	**8.681 m²s (VT)**	**128 uds**	**12.608**	**+**	**17.368**	+	**969**	**256 uds.**
RPB-L1	1.083 m²s	16 uds.	1.576		2.166		330	32 uds.
RPB-L2	1.083 m²s	16 uds.	1.576		2.166		330	32 uds.
RPD-1	1.102 m²s	10 uds.	965		800		---	20 uds.
RPD-2	1.098 m²s	10 uds.	965		800		---	20 uds.
RPD-3	1.097 m²s	10 uds.	965		800		---	20 uds.
RPD-4	1.102 m²s	10 uds.	965		800		---	20 uds.
RPD-5	1.099 m²s	10 uds.	965		800		---	20 uds.
RPD-6	1.074 m²s	10 uds.	965		800		---	20 uds.
RPD-7	1.057 m²s	10 uds.	965		800		---	20 uds.
RPD-9	1.057 m²s	10 uds.	965		800		---	20 uds.
RPD-9	1.055 m²s	10 uds.	965		800		---	20 uds.
RPD-10	1.004 m²s	10 uds.	965		800		---	20 uds.
RT-1	1.206 m²s	3 uds.	267,60		200		---	6 uds.
RT-2	1.080 m²s	3 uds.	267,60		200		---	6 uds.
RT-3	1.175 m²s	3 uds.	267,60		200		---	6 uds.
RT-4	812 m²s	3 uds.	267,60		200		---	6 uds.
RT-5	849 m²s	3 uds.	267,60		200		---	6 uds.
RT-6	651 m²s	3 uds.	267,60		200		---	6 uds.
RT-7	686 m²s	3 uds.	267,60		200		---	6 uds.
RT-8	701 m²s	3 uds.	267,60		200		---	6 uds.
RT-9	809 m²s	3 uds.	267,60		200		---	6 uds.
RT-10	722 m²s	3 uds.	267,60		200		---	6 uds.
RT-11	819 m²s	3 uds.	267,60		200		---	6 uds.
*RT-12**	1.834 m²s	3 uds.	577		200		---	6 uds.
*RT-13**	859 m²s	3 uds.	385		200		---	6 uds.
*RT-14**	1.046 m²s	3 uds.	407		200		---	6 uds.
*RT-15**	1.618 m²s	3 uds.	439		200		---	6 uds.
*RT-16**	913 m²s	3 uds.	240		200		---	6 uds.
Subtotal	**28.691 m²s**	**180 uds**	**17.793**		**15.532**		**660**	**360 uds.**
Total	**50.417 m²s**	**694 uds**	**65.060,40**		**60.290**		**2.360**	**1.388 uds.**

Anexo II

Accesibilidad-Decreto 68/2000

1. Objeto

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

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

2. Elementos De Urbanizacion

2.1. Diseño y Trazado de vías

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

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

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

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

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

2.2. Aceras e itinerarios peatonales

Se han definido aceras de 3,00 metros de anchura para el viario principal. La anchura mínima definida para las aceras e itinerarios peatonales es de 2,50metros, asegurando de esta forma recorridos adecuados y libres de obstáculos. Todas las aceras se desarrollan en paralelo a los viarios definidos y por lo tanto ninguno de estos recorridos tiene una pendiente superior al 6%, excepto en la vía que sube a Egiluze y en algunos tramos de la vía superior que da acceso a las viviendas unifamiliares.

2.3. Espacios Libres

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

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

2.4. Aparcamientos

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

2.5. Mobiliario Urbano

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

Documento B
memoria de gestión

Documento B

Memoria de Gestión

1. Régimen del Suelo y gestión urbanística…… 1
2. Unidades y sistema de actuación…….. 1
3. Edificabilidad media…… 1
4.Edificaciones y construcciones declarados fuera de ordenación urbanística…….. 2
5. Realojos…… 3
6. Ambito de urbanización…… 3
7. Gestión del ámbito …… 4

1. REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

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

- Sector 6.2.06: Txenperenea
Suelo Urbanizable sectorizado

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

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

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

Las superficies son las siguientes:

- Sector " Txenperenea": ……157.608m²s
- Area adscrita"Egiluze"…….… 3.586 m²s
Superficie total del Ambito de Actuación …… 161.194 m²s

Calificación global del suelo:

Zona de Uso Residencial (R)…….……..133.453 m²s
Sistema General de Espacios Libres(L)…….…….. 13.864 m²s
Sistema General Viario (V))…….……..12.220 m²s
Sistema General Equipamiento Privado (E) ……..…….....1.657 m²s

Calificación Global del Suelo del Area Adscrita
Sistema General Viario (V))…….……..2.730 m²s
Sistema General Equipamiento Privado (E) ……..…….....856 m²s

2. UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACION

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

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

3. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MEDIA

La Ley 2/2006 en la Disposición Transitoria VI equipara el aprovechamiento tipo y el aprovechamiento medio de la legislación anterior a la edificabilidad urbanística media.

La presente propuesta de ordenación para el ámbito de Txenperenea contempla la disposición de los siguientes usos y tipologías edificatorias así como las siguientes edificabilidades físicas de los aprovechamientos lucrativos:

Cod.	usos	edificabilidad física s/r	edificabilidad física b/r
-RPL-O+ RPB-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	34.659,40 m²(t)	
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	12.608 m²(t)	
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	3.152 m²(t)	
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela	9.650 m²(t)	
- RT	Residencial Trifamiliar	4.991 m²(t)	
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)		27.390 m²(t)
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)		17.368 m²(t)
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)		15.732 m²(t)
- TC	Terciario comercial	2.360 m²(t)	2.690 m²(t)
- ES	Equipamiento Servicios Privado	351 m²(t)	
Edificabilidad fisica total		**67.771,40 m²(t)**	**62.980 m²(t)**

Para cada una de los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

Cod.	usos	coeficientes ponderación
- RPL-O + RPB-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	**1,0**
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	**2,10**
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	**6,00**
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela	**4,20**
- RT	Residencial Trifamiliar	**5,00**
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)	**0,45**
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)	**0,60**
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)	**0,70**
- TC	Terciario comercial	**2,80**
- ES	Equipamiento Servicios Privado	**1,70**

De la aplicación de estos coeficientes a la edificabilidad física de cada una de las calificaciones resulta la superficie total medida en m²utc/m²suelo (uso y tipología característica)

Cod.	usos	edificabilidad ponderada
- RPL-O + RPB-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	34.659,40 m²utc(PO)
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	26.476,80 m²utc(PO)
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	18.912 m²utc(PO)
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela	40.530 m²utc(PO)
- RT	Residencial Trifamiliar	24.955 m²utc(PO)
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)	12.325,50 m²utc(PO)
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)	10.420,80 m²utc(PO)
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)	11.012,40 m²utc(PO)
- TC	Terciario comercial	14.140 m²utc(PO)
- ES	Equipamiento Servicios Privado	596,70 m²utc(PO)
Edificabilidad ponderada total		**194.028,60 m²utc(PO)**

-Edificabilidad Media= Edificabilidad ponderada/ Superficie total ámbito*
Para el cálculo de la edificabilidad media, se excluyen de la superficie total del ámbito las superficies correspondientes a las siguientes parcelas:
. P= 2.500 m² s
. Viales de dominio público = 3.622 m² s

-Superficie total ámbito*= 161.194 – (3.622+2.500)= 155.072 m² s

- Edificabilidad Media= 182.282/155.072= 1,25 m²utc(PO)/m² s

(*) incluida las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de Sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística.

4. Edificios y construcciones declarados fuera de ordenación urbanística

Se declaran fuera de ordenación urbanística las siguientes edificaciones:

- El caserío Linda-Berri, situado en la parcela E1. La edificación tiene un perfil de planta baja y una planta alta y bajocubierta, que contabiliza una superficie construida total de 316 m²c y alberga una vivienda.

- El antiguo parvulario de Lapitze.

5. Realojos

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

6. Ambito de urbanización

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

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

7. Gestión ámbito

El desarrollo de nuevas ordenaciones en Oinaurre, Txenperenea y Zona San Juan Etxeandia, hace necesaria la ampliación de la subestación eléctrica existente en Larreaundi. Sin embargo la situación actual de la subestación eléctrica entre desarrollos urbanos colmatados, impide que la ampliación se produzca en esta misma parcela, y hace necesario su traslado a un ámbito cercano; De esta manera, Txenperenea se configura como el ámbito más próximo a la actual subestación y en vías de desarrollo, y la zona Sur-Este de este ámbito, la más adecuada por quedar más próxima a la actual subestación, configurándose en una parcela aislada del resto de la ordenación propuesta.

El PAU recogerá el reparto de las cargas derivadas de la ejecución de este Sistema General entre Oinaurre, Txenperenea, San Juan Etxeandia y Ayuntamiento de Irún.

Los propietarios del suelo de la parcela Egiluze adscrito para Sistema General Viario y para Sistema General de Infraestructuras Privado, participarán de los derechos y cargas correspondientes al sector al igual que el resto de los propietarios del ámbito.

Documento C
normas urbanísticas

Documento C
Normas Urbanísticas

Titulo preliminar:
Generalidades 1

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

Titulo primero:
Régimen urbanístico del suelo 3

Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación 3

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

Capítulo 1.2.- Régimen jurídico para el Desarrollo y Ejecución del Plan de Sectorización 5

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

Titulo segundo:
Ordenanzas aplicables a las parcelas edificables 6

Capítulo 2.1.- Condiciones Generales aplicables a las parcelas edificables

Artículo 14.- Generalidades……..……6
Artículo 15.- Superficie construida……..... 6
Artículo 16.- Parcelación……..…….. 7

Capítulo 2.2.- Condiciones particulares aplicables a las Parcelas Edificables

Artículo 17.- Parcelas RPL-O……7
Artículo 18.- Parcelas RK ……11
Artículo 19.- Parcelas RPB……12
Artículo 20.- Parcelas RPD……17
Artículo 21.- Parcelas RT……21
Artículo 22.- Parcelas EE (equipamientos)……25
Artículo 23.- Parcelas EC (equipamientos)……27
Artículo 24.- Parcelas ED (equipamientos)……29
Artículo 25.- Parcelas AD (equipamientos)……31
Artículo26.-Parcelas EI(equipamientos)……33

Artículo 27.- Parcelas LK……34
Artículo 28.- Parcelas LJ,LP……35
Artículo 29.- Parcelas VJ……36
Artículo 30.-Parcelas VL……37
Artículo 31.-Parcela Egiluze……38

TITULO PRELIMINAR:

GENERALIDADES

Artículo 1. Ambito

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

Artículo 2. Entrada en Vigor

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

Artículo 3. Condiciones de Vigencia

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

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

Artículo 4. Obligatoriedad

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

Artículo 5. Terminología de Conceptos

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo 2/2006.

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

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

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

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

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

Carácter Normativo de los Documentos

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

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

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

TITULO PRIMERO:

RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPITULO 1.1.- Régimen de calificación global

Artículo 7.- Definición del régimen de Calificación

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

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

Artículo 8.- Código de Calificación

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector 1, existen 4 calificaciones globales:

. Sistema General de Espacios Libres, distribuido junto al sistema local de espacios libres, constituyendo el parque lineal de Txenperenea.
. Sistema General Viario, que atraviesa el ámbito de Txenperenea de Oeste a Este y baja por el viario adscrito de la parcela Egiluze hasta la rotonda situada en la calle Miguel de Ambulodi, conectada a su vez con la Avenida Euskal Herria.
. Sistema General Equipamiento Privado, para el soterramiento de la Subestación Eléctrica que dé cobertura a los nuevos desarrollos de Oinaurre, Txenperenea, y Zona Oficial.
. *Suelo Residencial, que se refiere al resto del ámbito.*

Zona de Uso Residencial (R)……...133.453 m²s
Sistema General de Espacios Libres(L)…….……13.864 m²s
Sistema General Viario (V))…….…….…….12.220 m²s
Sistema General Equipamiento Privado (EP))……..……....1.657 m²s

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

E.- Parcelas de equipamientos y servicios
- **ED**.-Equipamiento deportivo
- **EE**.- Equipamiento escolar público
- **EC**.- Equipamiento sociocultural
- **AD**.- Alojamiento dotacional

L.- Espacios libres públicos
- **LJ**.- Jardines urbanos
- **LK**.- Espacio libre con aprovechamiento bajo rasante

LP.- Parques y Areas Recreativas

R.- Parcelas de uso residencial

RP.- Residencial Colectiva en Parcela
- **RPL-O**.- Residencial Colectiva en Parcela de bloque lineal (vpo)
- **RK.-** Residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante
- **RPB-O**.- Residencial Colectiva en Parcela de bloque (vpo)
- **RPB-T**.- Residencial Colectiva en Parcela de bloque (Tasadas municipales)
- **RPB-L**.- Residencial Colectiva en Parcela de bloque (Libres)

RPD.- Residencial Colectiva en Parcela
RT.- Residencial Trifamiliar

V.- Sistemas de comunicaciones viarias
VL.- Viario Urbano Local
VJ.- Jardín asociado a viario

Artículo 9.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada de las parcelas residenciales

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

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

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

calificación	nº viviendas	Edificabilidad residencial
RPL-O	306	26.779,4
RPB-O	80	7.880
RPB-T	128	12.608
RPB-L	32	3.152
RPD	100	9.650
RT	33	2.943
RT consolidado	15	2.048
total	**694 viviendas**	**65.060,4m²(t)r**

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

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

Artículo 10.- Régimen de Actuación Urbanística

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

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

Artículo 11.- Proyectos de Urbanización

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

Artículo 12.- Unidades de Edificación

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

El proyecto de edificación deberá resolver la composición unitaria del frente de la planta de zócalo lindante con el espacio público. Será obligatorio un anteproyecto que resuelva el diseño del zócalo para el conjunto de bloques de calificación RPB que quedan entre parcelas de espacio público

Artículo 13.- Estudios de Detalle

Se formularán Estudios de Detalle para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones contenidas

en las ordenanzas particulares de las parcelas edificables y con los límites establecidos por la normativa general aplicable.

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

TITULO SEGUNDO:

ORDENANZAS APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1.- Condiciones generales aplicables a las parcelas edificables

Articulo 14.-Generalidades

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

Articulo 15.- Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio

El cómputo de la edificabilidad urbanística se regirá por los criterios establecidos en el PGOU de Irún.

1. Aprovechamiento sobre rasante

La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante destinada a usos lucrativos en parcelas residenciales es de 67.771,4 m²(t). Las condiciones particulares de ocupación y superficie construida de cada parcela edificable se reflejan en el apartado 3.3 Determinaciones del Plan de Sectorización y Ordenación pormenorizada del Documento A- Memoria del presente planeamiento.

2. Aprovechamiento bajo rasante

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

Articulo 16.- Parcelación

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

Las parcelas residenciales definidas tienen la consideración de parcelas edificables independientes y se consideran indivisibles a los efectos de solicitud y concesión de licencias de edificación. El Proyecto de Reparcelación podrá subdividirlas a los efectos de la asignación de derechos edificatorios. A estos efectos se define como parcela mínima en las parcelas RPL, la correspondiente a 175 m² de superficie.

CAPÍTULO 2.2.- Condiciones particulares aplicables a las parcelas edificables

Articulo 17.- Parcelas RPL-O

1. Calificación pormenorizada

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

2. Parcelas y Superficies

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

RPL-O……..7.141 m²

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

RPL-O1……..……..…….. 1.255 m²s
RPL-O2…….....1.141 m²s
RPL-O3…….....1.324 m²s
RPL-O4…….....1.754 m²s
RPL-O5……..…..1.667 m²s

3. Condiciones de edificación

- Condiciones generales

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

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

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

- RPL-O Residencial..... 26.749,40 m²(t)
- RPL-O Terciario Comercial en planta zócalo.....3.421 m²(t)
- RPL-O Equipamiento Sociocultural en planta zócalo ..... 2.579m²(t)

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

- RPL-O1 .....5.518 m²(t)
  - Equipamiento social ..... 1.255 m²(t)
- RPL-O2 .....4.628 m²(t)
- RPL-O3 .....5.518 m²(t)
  - Equipamiento social .....1.324 m²(t)
- RPL-O4 .....5.985 m²(t)
  - Equipamiento comercial ..... 1.754 m²(t)
- RPL-O5 ..... 5.130,40 m²(t)
  - Equipamiento comercial ..... 1.667 m²(t)

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

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

- **G(PO) Garaje y usos auxiliares de la vivienda en sótano ..... 15.282m²(t)**

- RPL-O1 .....2.510 m2(t)
- RPL-O2 .....2.282 m²(t)
- RPL-O3 .....3.648 m²(t)
- RPL-O4 .....3.508 m²(t)
- RPL-O5 .....3.334 m²(t)

- Alineaciones:

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

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

- Rasantes:

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

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

- Perfiles y Alturas:

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

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

Se establecen las siguientes determinaciones al perfil definido:

- Planta de semi-sótano

- En las edificaciones sitas en las parcelas RPL-O1 y RPL-O3 se dispone en el semisótano los locales destinados a equipamiento social. Estos locales tendrán una altura libre mínima de 4.20 metros. Bajo esta planta semisótano se permite la construcción de dos plantas de sótano.

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

- En la edificación sita en la parcela RPL-O2 se disponen dos plantas de sótano destinadas a garaje y usos auxiliares.

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

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

- Planta primera

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

- Plantas superiores

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

- **Cubiertas:**

Todas las edificaciones podrán disponer de solución de cubierta plana, con una pendiente máxima menor del 8%, sobre la que se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados, o de cubierta inclinada con una pendiente no mayor del 12%.

- **Vuelos:**

Se permite vuelos sobre las alineaciones máximas definidas.

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

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

- **Cierres de Parcela:**

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

El proyecto de edificación deberá resolver la composición unitaria de la fachada, incluido el frente de la planta semisótano lindante con el espacio público y destinado a equipamiento comercial o social. La superficie del vano de dicho frente, no podrá superar el 50% de la superficie de fachada de dicha planta.

4.- Condiciones de uso y dominio

- Condiciones generales de uso y dominio

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

Uso característico: vivienda
Usos autorizados: Terciario en planta semisótano categoría 1ª y 2ª en RPL-O4 y RPL-O5
Equipamiento social en planta semisótano en RPL-O1 y RPL-O3

- Régimen de Promoción:

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

5.- Edificabilidad urbanística

RPL-O1:- Viviendas de Protección Oficial .....5.518 m²(t)

RPL-O2:- Viviendas de Protección Oficial .....4.628 m²(t)

RPL-O3:- Viviendas de Protección Oficial .....5.518 m²(t)

RPL-O4:- Viviendas de Protección Oficial .....5.985 m²(t)
- Equipamiento comercial ..... 351 m²(t)

RPO-O5:- Viviendas de Protección Oficial.....5.130,40 m²(t)
- Equipamiento comercial ..... 380 m²(t)

- Número de viviendas máximo:

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

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

- Plazas de garaje

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de los establecidos en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

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

Total plazas 612

- Servidumbres

Las parcelas de uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanan del presente planeamiento.

Articulo 18.- Residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante (RK)

1. Calificación pormenorizada

RK. Residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante

2. Parcelas y Superficies

Total RK……..523 m²s

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

RK 1 ……...…. …….....88 m²s
RK 2……..……...….95 m²s
RK 3…….....94 m²s
RK 4……...…. ….....145 m²s
RK 5……...…. ...……...101m²s

3. Condiciones de edificación

- Condiciones generales

Se excluye la edificación sobre rasante. Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a garajes.

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

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

RK 1 ……...…...…. ….....200 m²tc
RK 2……..…….….….…200 m²tc
RK 3……..…….....200 m²tc
RK 4……...…...…. ….....200 m²tc

RK 5……...…… ...……..200 m²tc
Total RK……..1000 m²tc

- **Alineaciones:**

Se permite la ocupación bajo rasante de la totalidad de las parcelas calificadas RK.

- **Rasantes:**

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

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

- **Cierres de Parcela:**

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

4.- Condiciones de uso y dominio

- Condiciones generales

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

- Uso característico: Espacios libres de protección y asociados a la construcción residencial privada de la parcelas tal y como se relaciona a continuación:
RK 1…….. RPL-O1
RK 2…….. RPL-O2
RK 3…….. RPL-O3
RK 4…….. RPL-O4
RK 5…….. RPL-O5

Se autoriza la implantación de garajes de 2ª, 3ª, y 4ª categorías bajo rasante y todos aquellos usos autorizados por el PGOU de Irún.

- Dominio: privado.
No se establecen servidumbres de uso público.

Articulo 19.- Parcelas RPB-O, RPB-T y RPB-L

1. Calificación pormenorizada

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

2. Parcelas y Superficies

La superficie total de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas:
RPB-O ……..…. …...5.381 m²s
RPB-T…….….….8.681 m²s
RPB-L…….....2.166 m²s

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

RPB-O6……..……..……...1.122 m²s
RPB-O7……..……..……..….1.052 m²s
RPB-O8……..……..……...1.047 m²s
RPB-O9……..……..……..……..1.087 m²s
RPB-O10……..……..…..…….....1.073 m²s

RPB-T1 ……..……..……..….....1.119 m²s
RPB-T2 ……..…..……...…...1.036 m²s
RPB-T3 ……..…..……..….1.065 m²s
RPB-T4 ……..…..…..……..…...1.041 m²s
RPB-T5 …….…….....1.081 m²s
RPB-T6 ……..…..…….....1.083 m²s
RPB-T7 …….……..……....1.083 m²s
RPB-T8 ……..……..…..……...……....1.173 m²s

RPB-L1……..…..……..……..1.083 m²s
RPB-L2…….…….……...1.083 m²s

3. Condiciones de edificación

- Condiciones generales

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

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

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

- RPB Residencial.....23.640 m²(t)
- RPB Terciario Comercial .....1.629 m²(t)

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

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

- RPB-O6.....2.244 m²(t)
- RPB-O7.....2.104 m²(t)
- RPB-O8.....2.094 m²(t)
- RPB-O9.....2.174 m²(t)
- RPB-O10.....2.146 m²(t)
- **Total G(PO) ..... 10.762 m²(t)**

- RPB-T1 .....2.238 m²(t)
- RPB-T2 .....2.078 m²(t)
- RPB-T3 .....2.130 m²(t)
- RPB-T4 .....2.082 m²(t)
- RPB-T5 .....2.162 m²(t)
- RPB-T6 .....2.166 m²(t)
- RPB-T7 .....2.166 m²(t)
- RPB-T8 .....2.346 m²(t)
- **Total G(PT) ..... 17.368 m²(t)**

- RPB-L1 .....2.166 m²(t)
- RPB-L2 .....2.166 m²(t)
- **Total G(PL) ..... 4.332 m²(t)**

- **Alineaciones:**

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

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

- **Rasantes:**

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

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

- **Perfiles y Alturas:**

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

Se establecen las siguientes determinaciones al perfil definido:

- Planta de semi-sótano

En las edificaciones sitas en las parcelas RPB-T5, RPB-T6, RPB-T7, RPB-T8, RPB-L1 y RP-L2, se dispone en la planta de semisótano, locales destinados a equipamiento comercial, oficinas, garajes y usos auxiliares, y el portal de las edificaciones. Estos locales tendrán una altura libre mínima de 3.70 metros. La alineación obligatoria de esta planta de semisótano queda señalada en el plano a-004.

En el resto de parcelas se dispone en el semisótano los garajes, usos auxiliares y portales. Bajo esta planta semisótano se permite la construcción de una planta de sótano.
El proyecto de edificación deberá resolver la composición unitaria del frente de la planta zócalo lindante con el espacio público. Dicho frente se resolverá de manera unitaria, mediante material pétreo, oscuro y de carácter homogéneo. Deberá respetarse la continuidad estética de dicho frente en las parcelas con esta calificación.

- Planta primera

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

- Plantas superiores

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

- Atico

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

- **Cubiertas:**

Se permiten las cubiertas con una inclinación máxima del 40%.

- **Vuelos:**

Se permite vuelos sobre las alineaciones máximas definidas.

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

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

- **Cierres de Parcela:**

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

4.- Condiciones de uso y dominio

- Condiciones generales

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

Uso característico: vivienda
Se autoriza el uso terciario grado 1º y 2º en las plantas semisótano de las parcelas XXXX

- Régimen de Promoción:

- RPB-O6 ..... Protección Oficial
- RPB-O7 ..... Protección Oficial
- RPB-O8 ..... Protección Oficial
- RPB-O9 ..... Protección Oficial
- RPB-O10 ..... Protección Oficial

- RPB-T1 ..... Tasada Municipal

- RPB-T2 .....Tasada Municipal
- RPB-T3 .....Tasada Municipal
- RPB-T4 .....Tasada Municipal
- RPB-T5 .....Tasada Municipal
- RPB-T6 .....Tasada Municipal
- RPB-T7 .....Tasada Municipal
- RPB-T8 .....Tasada Municipal

- RPB-L1 ..... Libre
- RPB-L2 ..... Libre

5.- Edificabilidad urbanística

RPB-O6:- Viviendas de Protección Oficial.....1.576 m²(t)

RPB-O7:- Viviendas de Protección Oficial.....1.576 m²(t)

RPB-O8:- Viviendas de Protección Oficial.....1.576 m²(t)

RPB-O9:- Viviendas de Protección Oficial.....1.576 m²(t)

RPB-O10: - Viviendas de Protección Oficial .....1.576 m²(t)

RPB-T1:- Viviendas Tasadas municipales .....1.576 m²(t)

RPT-T2:- Viviendas Tasadas municipales.....1.576 m²(t)

RPB-T3:- Viviendas Tasadas municipales .....1.576 m²(t)

RPB-T4:- Viviendas Tasadas municipales .....1.576 m²(t)

RPB-T5:- Viviendas Tasadas municipales .....1.576 m²(t)

RPB-T6:- Viviendas Tasadas municipales .....1.576 m²(t)
- Equipamiento comercial ..... 323 m²(t)

RPB-T7:- Viviendas Tasadas municipales .....1.576 m²(t)
- Equipamiento comercial .....323 m²(t)

RPB-T8:- Viviendas Tasadas municipales .....1.576 m²(t)
- Equipamiento comercial .....323 m²(t)

RPB-L1:- Viviendas Libres .....1.576 m²(t)
- Equipamiento comercial ..... 330 m²(t)

RPB-L2:- Viviendas Libres .....1.576 m²(t)
- Equipamiento comercial ..... 330 m²(t)

- Número de viviendas máximo:

- RPB-O6 16
- RPB-O7 16
- RPB-O8 16
- RPB-O9 16
- RPB-O10 16

Total viviendas en parcela RPB-O .....80 viviendas

- RPB-T1 16
- RPB-T2 16
- RPB-T3 16

- RPB-T4 16
- RPB-T5 16
- RPB-T6 16
- RPB-T7 16
- RPB-T8 16

Total viviendas en parcela RPB-T .....128 viviendas

- RPB-L1 16
- RPB-L2 16

Total viviendas en parcela RPB-L .....32 viviendas

- Plazas de garaje

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de los establecidos en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

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

- Servidumbres

Las parcelas de uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanan del presente planeamiento.

Articulo 20.- Parcelas RPD

1. Calificación pormenorizada

RPD. Residencial colectiva en parcela (Promoción Libre)

2. Parcelas y Superficies

La superficie total de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas:
RPD……..……..……..10.745 m²s

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

RPD-1……..…....1.102 m²s
RPD-2……...……..…...1.098 m²s
RPD-3…….…….....1.097 m²s
RPD-4…..……..…….…..1.102 m²s
RPD-5……..……..…….,,,,.1.099 m²s
RPD-6 …….,....1.074 m²s
RPD-7 …….,....1.057 m²s
RPD-8 …… …….,..1.057 m²s
RPD-9 …….,....1.055 m²s
RPD-10 ……..……,.....1.004 m²s

3. Condiciones de edificación

- Condiciones generales

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

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

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

- RPD.....9.650 m²(t)

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

- RPD-1 .....965 m²(t)
- RPD-2 .....965 m²(t)
- RPD-3 .....965 m²(t)
- RPD-4 .....965 m²(t)
- RPD-5 .....965 m²(t)
- RPD-6 .....965 m²(t)
- RPD7.....965 m²(t)
- RPD-8 .....965 m²(t)
- RPD-9 .....965 m²(t)
- RPD-10 .....965 m²(t)

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

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

- RPD-1 .....800 m²(t)
- RPD-2 .....800 m²(t)
- RPD-3 .....800 m²(t)
- RPD-4 .....800 m²(t)

- RPD-5 .....800 m²(t)
- RPD-6 .....800 m²(t)
- RPD-7 .....800 m²(t)
- RPD-8 .....800 m²(t)
- RPD-9 .....800 m²(t)
- RPD-10 .....800 m²(t)

- **Agrupación de viviendas:**

Cada parcela agrupará un máximo de 10 viviendas.

- **Alineaciones:**

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

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

- **Rasantes:**

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

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

- **Perfiles y Alturas:**

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

- Planta de sótano

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

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

- Planta baja

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

- Plantas superiores

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

- Cubierta

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

- **Vuelos:**

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

- **Cierres de Parcela:**

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

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

4.- Condiciones de uso y dominio

- Condiciones generales

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

- Régimen de promoción

Todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RPD son de promoción libre

5.- Edificabilidad urbanística

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

- RPD-1 .....965 m^2(t)
- RPD-2 .....965 m^2(t)
- RPD-3 .....965 m^2(t)
- RPD-4 .....965m^2(t)
- RPD-5 .....965 m^2(t)
- RPD-6 .....965 m^2(t)
- RPD7.....965 m^2(t)
- RPD-8 .....965 m^2(t)
- RPD-9 .....965 m^2(t)
- RPD-10 .....965 m^2(t)

- Número de viviendas máximo:

- RPD-1 10
- RPD-2 10
- RPD-3 10
- RPD-4 10
- RPD-5 10
- RPD-6 10
- RPD-7 10

- RPD-8 10
- RPD-9 10
- RPD-10 10

Total viviendas RPD 100

- Plazas de garaje

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de los establecidos en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

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

- Servidumbres

Las parcelas de uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanan del presente planeamiento.

Articulo 21.- Parcelas RT (Parcela Trifamiliar)

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

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

1.- Calificación pormenorizada

RT. Residencial Trifamiliar(Promoción Libre)

2. Parcelas y Superficies

La superficie total de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas:
RT.. ……..……..15.780 m²s

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

RT-1…….……..1.206 m²s
RT-2…….……..…...……...1.080 m²s
RT-3…….…….……..……...1.175 m²s
RT-4……..…….……..… 812 m²s
RT-5……..…….….....849 m²s
RT-6 ……..…….....651 m²s
RT-7 ……..….686 m²s
RT-8 …….,.....701 m²s
RT-9 ……..…..…,……..809 m²s
RT-10……...…….,.....722 m²s
RT-11 …..……..…..…..,...819 m²s

RT-12(Altzulegarre)…….……..……1.834 m²s
RT-13 (Motzenea)…….……..…..……..859 m²s
RT-14 (Mendi Alde)…….……..…...…..…1.046 m²s
RT-15 (Txenperenea)……..…….……....…..…..1.618m²s
RT-16 (Aier Enea)……...…...913 m²s

3. Condiciones de edificación

- Condiciones generales

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

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para la totalidad de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente, siendo 2.048 m²(t) la superficie de techo que queda consolidada (parcelas de la RT-12 a la RT-16):

- RT total..... 4.991.6,00 m²(t)

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

- RT-1.....267,6 m²(t)
- RT-2.....267,6 m²(t)
- RT-3.....267,6 m2(t)
- RT-4.....267,6 m²(t)
- RT-5.....267,6 m²(t)
- RT-6.....267,6 m²(t)
- RT-7.....267,6 m²(t)
- RT-8.....267,6 m²(t)
- RT-9.....267,6 m²(t)
- RT-10.....267,6 m²(t)
- RT-11.....267,6 m²(t)

- RT-12.....577,00 m²(t)
- RT-13.....385,00 m²(t)
- RT-14.....407,00 m²(t)
- RT-15.....439,00 m²(t)
- RT-16.....240,00 m²(t)

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

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

- RT-1 ..... 200 m^2(t)
- RT-2 ..... 200 m^2(t)
- RT-3 ..... 200 m^2(t)
- RT-4 ..... 200 m^2(t)
- RT-5 ..... 200 m^2(t)
- RT-6 ..... 200 m^2(t)
- RT-7 ..... 200 m^2(t)
- RT-8 ..... 200 m^2(t)
- RT-9 ..... 200 m^2(t)
- RT-10 ..... 200 m^2(t)

- RT-11 ..... 200 m^2(t)
- RT-12 ..... 200 m^2(t)
- RT-13 ..... 200 m^2(t)
- RT-14 ..... 200 m^2(t)
- RT-15 ..... 200 m^2(t)
- RT-16 ..... 200 m^2(t)
- RT-17 ..... 200 m^2(t)

- Alineaciones:

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

- Rasantes:

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

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

- Perfiles y Alturas:

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

- Cubiertas:

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

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

- **Vuelos:**

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

- **Cierres de Parcela:**

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

4. Condiciones de régimen de uso y dominio

- Condiciones generales

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

- Régimen de promoción

Todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como RT son de promoción libre

5.- Edificabilidad urbanística

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

- RT-1 ..... 267,6 m2(t)
- RT-2 ..... 267,6 m2(t)
- RT-3 ..... 267,6 m2(t)
- RT-4 ..... 267,6 m2(t)
- RT-5 ..... 267,6 m2(t)
- RT-6 ..... 267,6 m2(t)
- RT-7 ..... 267,6 m2(t)
- RT-8 ..... 267,6 m2(t)
- RT-9 ..... 267,6 m2(t)
- RT-10 ..... 267,6 m2(t)
- RT-11 ..... 267,6 m2(t)

- RT-12 ..... 577,00 m2(t)
- RT-13 ..... 385,00 m2(t)
- RT-14 ..... 407,00 m2(t)
- RT-15 ..... 439,00 m2(t)
- RT-16 ..... 240,00 m2(t)

- Número de viviendas máximo:

- RT-1 3
- RT-2 3
- RT-3 3
- RT-4 3
- RT-5 3

- RT-6 3
- RT-7 3
- RT-8 3
- RT-9 3
- RT-10 3
- RT-11 3

- RT-12 3
- RT-13 3
- RT-14 3
- RT-15 3
- RT-16 3

- Plazas de garaje

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de los establecidos en la Ley 2/2006 y respecto del estándar de 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

- RT-1 6
- RT-2 6
- RT-3 6
- RT-4 6
- RT-5 6
- RT-6 6
- RT-7 6
- RT-8 6
- RT-9 6
- RT-10 6
- RT-11 6

- RT-12 6
- RT-13 6
- RT-14 6
- RT-15 6
- RT-16 6

- Servidumbres

Las parcelas de uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanan del presente planeamiento.

Artículo 22.- Parcela EE (Equipamiento Escolar público)

1.- Calificación Pormenorizada

EE1.- Equipamiento Escolar Público
EE2.- Equipamiento Escolar Público (Guardería)

2.- Parcelas Y Superficies

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

- Parcelas EE ..... 8.400 m^2s

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

- EE1 ..... 7.000 m^2s
- EE2 ..... 1.400 m^2s

3.- Condiciones de edificacion

- Condiciones Generales:

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

- **Edificabilidad Física Sobre Rasante:**

- EE ..... 0,6 $m^2(t)/m^2s$
- EE1 Equipamiento Escolar……..... 4.200 $m^2(t)$
- EE2 Equipamiento Escolar……..... 840 $m^2(t)$

- **Edificabilidad Física Bajo Rasante:**

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

- Alineaciones:

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

- Rasantes:

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

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

- Perfiles y alturas:

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

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada.

- Vuelos:

Se permite vuelos sobre las alineaciones máximas definidas.

Los vuelos tanto abiertos como cerrados se dispondrán exclusivamente en las plantas altas.

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

- Cierres de Parcela:

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

4.- Condiciones De Uso Y Dominio

- Condiciones de Uso:

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

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

- Dominio:
- EE -Equipamiento Escolar ..... Público

5.- Edificabilidad Urbanistica

- Plazas de garaje:

Para las parcelas edificables y destinadas a equipamientos públicos se deberá considerar un estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Por lo tanto, el número de plazas previsto para las parcelas edificables destinadas a equipamientos públicos será:

- EE1 Equipamiento Escolar…….....…45 plazas
- EE2 Equipamiento Escolar…….....…9 plazas

Artículo 23.- Parcela EC (Equipamiento Sociocultural)

1.- Calificación Pormenorizada

EC.- Equipamiento Sociocultural

2.- Parcela Y Superficie

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

- Parcela EC ..... 673 m^2s

3.- Condiciones De Edificacion

- Condiciones Generales:

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

- **Edificabilidad Física Sobre Rasante:**

- EC .....500,00 m^2(t)

- **Edificabilidad Física Bajo Rasante:**

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

- Alineaciones:

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

- Rasantes:

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

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

- Perfiles:

Con carácter general el perfil de las edificaciones a localizar en la parcela destinada a equipamiento es de **planta baja y una planta alta.**

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada.

- Vuelos:

Se permite vuelos sobre las alineaciones máximas definidas.

Los vuelos tanto abiertos como cerrados se podrán disponer exclusivamente en las plantas altas.

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

- Cierres de Parcela:

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

4.- Condiciones De Uso Y Dominio

- Condiciones de Uso:

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

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

- Dominio:

- EC-Equipamiento Sociocultural..... Público

5.- Edificabilidad Urbanistica

- Plazas de garaje:

Para las parcelas edificables y destinadas a equipamientos públicos (EC-Equipamiento Sociocultural y EE-Equipamiento Escolar) se deberá considerar un estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Por lo tanto, el número de plazas previsto para las parcelas edificables destinadas a equipamiento público es el siguiente:

- EC -Equipamiento Sociocultural Público ……6 plazas

Artículo 24.- Parcela ED

1.- Calificación Pormenorizada

ED.- Equipamiento Deportivo Público

2.- Parcelas Y Superficies

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

- Parcela ED ..... 4.165 m^2s

3.- Condiciones De Edificacion

- Condiciones Generales:

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

- **Edificabilidad Física Sobre Rasante:**

- ED ..... 0,4 $m^2(t)/m^2s$
- Parcela ED ..... 1.666 $m^2(t)$

- **Edificabilidad Física Bajo Rasante:**

Se permite la ocupación con una planta bajo rasante de la superficie delimitada por el área de movimiento definida sobre rasante.

- Alineaciones:

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

- Rasantes:

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

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

- Perfiles:

Con carácter general el perfil de las edificaciones a localizar en la parcela destinada a equipamiento deportivo es de **planta baja y dos plantas altas.**

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada.

- Vuelos:

Se permite vuelos sobre las alineaciones máximas definidas.

Los vuelos tanto abiertos como cerrados se dispondrán exclusivamente en las plantas altas.

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

- Cierres de Parcela:

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

4.- Condiciones De Uso Y Dominio

- Condiciones de Uso:

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

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

- Dominio:

- ED -Equipamiento Deportivo ..... Público

5.- Edificabilidad Urbanistica

- Plazas de garaje:

Para las parcelas edificables y destinadas a equipamientos públicos se deberá considerar un estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Por lo tanto, el número de plazas previsto para la parcela edificable destinadas a equipamiento deportivo será:

- ED -Equipamiento Deportivo Público ……..17 plazas

Artículo 25.- Parcela AD (alojamientos dotacionales)

1.- Calificación Pormenorizada

AD.- Alojamiento dotacional

2.- Parcelas Y Superficies

La superficie total de la parcela definida con esta calificación es la siguiente:

- Parcela Alojamiento dotacional……1.913 m²s

3.- Condiciones De Edificacion

- Condiciones Generales:

La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas.

- **Edificabilidad Física Sobre Rasante:**

  - AD .....3.350 m^2(t)

- **Edificabilidad Física Bajo Rasante:**

  Se permite la ocupación con dos plantas bajo rasante de la superficie delimitada por el área de movimiento definida sobre rasante.

- Alineaciones:

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

- Rasantes:

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

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

- Perfiles:

Se define las cotas de coronación del edificio de los alojamientos dotacionales en el plano a-004.

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada.

- Vuelos:

Se permite vuelos sobre las alineaciones máximas definidas.

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

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

- Cierres de Parcela:

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

4.- Condiciones de Uso y Dominio

- Condiciones de Uso:

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

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

- Dominio:

- AD-Alojamiento Dotacional..... Público

5.- Edificabilidad Urbanistica

- Plazas de garaje:

Para las parcelas edificable y destinada a equipamiento público se deberá considerar un estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Por lo tanto, el número de plazas previsto para la parcela edificable destinada a equipamiento público es el siguiente:

- AD -Alojamientos Dotacionales…….……..34 plazas

Artículo 26.- Parcela ES (Equipamiento Servicios Privado)

1.- Calificación Pormenorizada

Parcela de reserva de Sistema General Equipamiento Privado destinada a la ubicación de una subestación eléctrica.

2.- Parcelas Y Superficies

La superficie total de la parcela definida con esta calificación es la siguiente:

- Parcela Equipamiento Servicios Privado……1.657 m^2s

3.- Condiciones De Edificacion

- Condiciones Generales:

La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas.

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

- ES .....351 m^2(t)

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

- Alineaciones:

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

- Rasantes:

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

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

- Perfiles y Alturas:

Con carácter general el perfil de la edificaciones a localizar en la parcela destinada a equipamiento es de **planta baja .**

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada.

- Vuelos:

No se permiten vuelos sobre el área de movimiento señalada en el plano a-004.

- Cierres de Parcela:

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

4.- Condiciones De Uso Y Dominio

- Condiciones de Uso:

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

- Dominio:

- El-Infraestructuras Privado ..... Privado

5.- Edificabilidad Urbanistica

La edificabilidad urbanística de la parcela calificada como ES coincide con la edificabilidad física sobre rasante ya definida.

- ES .....351 m^2(t)

- Plazas de garaje:

El Sistema General de Infraestructuras Privado no consume aprovechamiento del ámbito. Para las parcelas edificable y destinada a equipamiento público se deberá considerar un estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Por lo tanto, el número de plazas previsto para la parcela edificable destinada a equipamiento público es el siguiente:

- ES -Equipamiento de Servicios…… ……..……..4 plazas

Artículo 27.- Parcela LK (espacio libre con aprovechamiento bajo rasante)

1.- Calificación Pormenorizada

LK.- espacio libre público con aprovechamiento bajo rasante de garajes privado

2.- Parcelas Y Superficies

La superficie total de la parcela definida con esta calificación es la siguiente:

Total Parcelas LK……..……673 m^2s

LK 1……..……..……...……..396 m^2s
LK 2……..……..……..……277m^2s

3.- Condiciones De Edificacion

- Condiciones Generales:

Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinadas a Espacio libre peatonales.

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

Bajo rasante se permite la edificación de dos plantas sótano:

LK1……792 m^2tc
LK2……..…… 554 m^2tc

Total Parcelas LK……..…… . 1.346 m^2tc

4.- Condiciones De Uso Y Dominio

- Uso Predominante: Espacio libre peatonal en superficie.

- Uso autorizado: Se autoriza el uso de garaje de 3ª y 4ª categorías bajo rasante vinculado a los garajes y usos auxiliares de vivienda en régimen de VPO.

-Dominio: público en superficie,
privado bajo rasante vinculado a las parcelas residenciales RPL-O4 y RPL-O5:

LK1……RPL-O4
LK2……..……..…… ...…RPL-O5

En lo referente al dominio público, le corresponderán al Ayuntamiento los costos de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público, el mantenimiento y conservación de los tratamientos superficiales-pavimentos. Asimismo, corresponderán al Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

Por el contrario, será, a cargo de los propietarios de las parcelas residenciales privadas asociadas, el mantenimiento de los elementos estructurales, aislamientos e impermeabilizaciones en las áreas sometidas a servidumbre, y de las acometidas a la parcela de las redes de servicio.

Artículo 28.- Parcela LJ, LP (espacio libre con aprovechamiento bajo rasante)QUITAR

1.- Calificación Pormenorizada

LJ.- espacio libre urbano jardines y espacios peatonales
LP.- espacio libre urbano parque

2.- Parcelas Y Superficies

La superficie total de la parcela definida con esta calificación es la siguiente:

- Parcelas LJ……14.212 m^2s
- Parcelas LP……..……9.747 m^2s

3.- Condiciones De Edificacion

- Condiciones Generales:

Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.

Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados.

4.- Condiciones De Uso Y Dominio

- Uso Predominante: LJ.- jardines y espacio libre peatonal
LP.- parques

-Dominio: público (Ayto. de Irún)

Artículo 29.- Sistemas de comunicaciones viarias. Espacio libre ajardinado asociado a viario (VJ).

1.- Calificación Pormenorizada

VJ.- Espacio Libre ajardinado asociado a viario

2.- Parcelas Y Superficies

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

- Parcelas VJ……..……11.710 m2s

3.- Condiciones De Edificacion

Se permite la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las vías urbanas y de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones. No se permite las construcciones bajo rasante.

4.- Condiciones De Uso Y Dominio

- Uso predominante: · Jardín asociado a viario espacio de protección.

Como usos autorizados y prohibidos se consideran los ya definidos por el Plan General vigente para la calificación pormenorizada definida

- Dominio

Dominio público. (Ayuntamiento de Irún. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).

Artículo 30.- Sistemas de comunicaciones viarias. Viario urbano local (VL) y Viario urbano estructurante (VE).

1.- Calificación Pormenorizada

VE.- Viario estructurante
VL.- Viario local

2.- Parcelas Y Superficies

La superficie total de la parcela definida con esta calificación es la siguiente:

- Parcela VL……..……31.543 m2s
- Parcela VE……..……12.220 m2s

3.- Condiciones De Edificacion

Se permite la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las vías urbanas y de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones. No se permiten construcciones bajo rasante

4.- Condiciones De Uso Y Dominio

- Uso predominante: Circulación rodada.

Como usos autorizados y prohibidos se consideran los ya definidos por el Plan General vigente para la calificación pormenorizada definida

- Dominio

Dominio público. (Ayuntamiento de Irún. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).

Artículo 31.- Parcela Egiluze

El ámbito de actuación definido por el Plan de Sectorización incluye en su delimitación parte del suelo de la parcela privada Egiluze. Razones de conexión viaria del ámbito de Txenperenea con la calle Miguel de Ambulodi y la Avenida Euskal- Herria y, por tanto, la red viaria existente aconsejan la adscripción del viario privado de la parcela (superficie 3.586m2s).

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

REGIMEN DE EDIFICACION

Descripción del Régimen de Edificación

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

Las parcelas RC podrán disponer de espacios no edificados anejos.

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

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

REGIMEN DE USO

Descripción del Régimen de Uso

- *Uso característico:*
  - ***Residencia comunitaria*** *(En el caso de disponer de espacios no edificados anejos, podrá incluir como usos auxiliares los de depósitos de gases licuados e instalaciones deportivas de uso privativo de las viviendas que ocupen la parcela).*
- *Usos autorizados.*
  - ***Vivienda.*** *(Su posible implantación deberá ser regulada por el planeamiento pormenorizado).*
  - ***Industriales.*** *(Como usos asimilados al de residencia colectiva de 1ª categoría exclusivamente., y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos).*

    Terciarios*. (En sus modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- y usos sanitarios y asistenciales, así como en las demás modalidades asimilables a los usos comerciales). Garaje. (Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).*
  - ***Equipamiento*** *(En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales)*
- *Usos prohibidos:*
  - ***Industriales.*** *(En sus categorías no autorizadas).*

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

Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

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

REGIMEN DE DOMINIO

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

ESTADO ACTUAL

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
RC-01	**Egiluze**	34.400	2.678	7.740	8	3

ESTADO POSTERIOR A LA ADSCRIPCIÓN

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
RC-01	**Egiluze**	30.814	2.678	7.740	8	3

REGULACION DEL APROVECHAMIENTO:

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
RC-01	**Egiluze**	0,30 La modificación de las condiciones de edificación existentes implica la redacción del correspondiente Estudio de Detalle

TITULO TERCERO
SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Artículo 26.- Condiciones relativas a las servidumbres aeronaúticas

1. Ninguna construcción *-incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.)-* o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción *(grúas, etc.)*, ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos *(postes, antenas, carteles, etc.)*, ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián, que están representadas en el plano **"II.3.4.1. Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián *(Decreto 792/1976) (Superposición sobre la Cartografía Municipal. 2.006)"*** del presente "Plan de Sectorización".

2. La realización de cualquier construcción o estructura *(postes, antenas, etc.)*, y la instalación de los medios necesarios para su construcción *(incluidas las grúas de construcción y similares)* en el Área "San Miguel / Anaka", requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976".

3. Las construcciones que se realicen en el Sector "Txenperenea" no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

4. La declaración registral de "obra nueva" de las edificaciones que se desarrollen en el Sector "Txenperenea" hará constar la afección a las mismas por las "servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián, en los términos siguientes:

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

FICHA URBANISTICA

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

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Objetivos:

Ordenación del ámbito de "Txenperenea" mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección pública,, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéronaúticas. Establecer una continuidad de la trama urbana integrándola en la existente asegurando la continuidad y conexión de los viales Para la consecución de este objetivo se definen los siguientes criterios de ordenación:

Criterios de Ordenación:

Prolongación de los viarios soporte de la ordenación con la estructura urbana perimetral y construcción de un vial que atraviesa de Oeste a Este el ámbito y conecta a través del ámbito de Oinaurre la Avda de Euskalherria con la Avda Elizatxo como vial estructurante y, por tanto, como Sistema General de Viario.

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

Dotación de un Sistema General de Espacios Libres como articulador de la ordenación.
Dotación de un sistema General Viario
Dotación de un Sistema General de Equipamiento Privado.

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

(1) Adscripción del parte del suelo ocupado por el camino que sube a la parcela de Egiluze en el Sector como Sistema General Viario con la consiguiente ampliación del trazado en correspondencia con el uso previsto.

(2) Construcción de un vial que atraviesa de Oeste a Este el ámbito y conecta a través del ámbito de Oinaurre la Avda de Euskalherria con la Avda Elizatxo como vial estructurante y, por tanto, como Sistema General de Viario.

(3) Conexión del área de actuación mediante rotonda en la confluencia de la calle Miguel de Ambulodi con la vía que sube a la parcela de Egiluze

(4) Conexión mediante rotonda en la confluencia de la continuación de la calle del General Freire con el vial de conexión entre Oinaurre y Txenperenea.

(5) Reserva de suelo asociada a la autopista para una posible conexión con el ámbito de Txenperenea y Lapice a través de la rotonda situada en el vial de conexión entre Oinaurre y Txenperenea.

(6) Localización de un parque público lineal como eje articulador de la ordenación, resuelve la ladera y conecta zonas verdes existentes como el parque Alay Txoko y la zona verde privada de la parcela de Hijas de la Cruz.

(7) Desarrollo de la edificación residencial con tipología de bloque o en parcela en la parte baja y media del ámbito.

(8) Desarrollo de la edificación residencial con tipología de baja densidad en parcela en la parte alta de la ladera.

(9) Localización de las dotaciones públicas en la parte intermedia del ámbito, próximas al desarrollo residencial de Lapitze y al parque lineal.

(10) Adscripción de la parte superior del vial privado que sube a la parcela de Egiluze en el Sector como Sistema General Equipamiento de Servicios Privado para la ubicación de una subestación eléctrica que abastezca a Txenperenea.

(11) Mantenimiento y conservación del Caserío Altzulegarre. Las obras que en él se realicen deberán respetar su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma tal y como se definen en el Anexo I del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Calificación Global:

Zona de USO RESIDENCIAL (R)..... 133.453 m^2s
Aprovechamiento Edificatorio.....67.771,4 m^2c/ m^2s
Número máximo de viviendas 694

Sistema general ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (L) ..... 13.864 ,00 m^2s
Sistema general VIARIO (V) ..... 12.220 ,00 m^2s
Sistema general EQUIPAMIENTO Privado (E) ..... 1.657 ,00 m^2s

Asignación del Aprovechamiento Urbanístico:

Unidad de Ejecución .....SEUP 6.2.06
Edificabilidad Media..... 1,25 $m^2utc(PT)$/ m^2s

Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

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

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

— *La ordenación pormenorizada del presente ámbito de intervención urbanística deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en el sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 75% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado municipal.*

— *Asimismo, la ordenación pormenorizada del presente ámbito califica con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, o en defecto de sus determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, o, en su caso, un porcentaje que de lugar al menos a dos parcelas independientes. La localización concreta de estos alojamientos dotacionales se realizará en la ordenación urbanística pormenorizada.*

4.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

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

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

Condiciones Particulares de Uso y Edificación:

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

Condiciones Particulares de Gestión:

Actuación Integrada

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

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

Documento D
viabilidad económica

Documento D

Viabilidad Económica

1. Introducción…… 1
2. Coste de la urbanización…… 1
3. Coste de la edificación…… 2
4. Valor de Mercado …… 3
5. Valor del suelo…… 3
6. Resumen de Costes y viabilidad del planeamiento…….. 4
7. Responsabilidad de inversión de los agentes públicos…….. 4
Anexo Coeficiente de Ponderación

Estudio económico-financiero

1. Introducción

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

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

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

$$V_S = \frac{V_M}{1{,}38} - (C_C + C_U)$$

donde:

V_S = Valor Residual del Suelo
V_M = Valor de Mercado
C_C = Coste de Construcción
C_U = Coste de Urbanización

2. Coste de la Urbanización

En este apartado referido al coste de urbanización se incluyen los derribos previstos en este suelo urbano a realizar con el objeto de viabilizar esta operación urbanística. Se incluyen las operaciones de urbanización de la totalidad del tramo de la Calle Belitz, adaptación del camino que sube a Egiluze situado en suelo urbano. Asimismo, se ha diferenciado el coste necesario para la ampliación de la subestación para atender a las nuevas viviendas de los costes de electrificación del polígono. Y finalmente, se ha recogido un coste estimado para la previsión de instalar pantallas acústicas en el borde de la plataforma de la autopista, de acuerdo con el informe de Diputación.

- Urbanización:

- Movimiento de Tierras:
  .....3.157.617 euros

- Obras de fábrica y urbanización superficial
  .....5.956.000 euros

- Soterramiento Línea 30 kv y electrificación polígono
  ..... 479.500 euros

- Costes derivados de la ampliación de la subestación eléctrica
  ..... 600.000 euros

- Abastecimiento agua potable

.....822.275 euros

- Saneamiento
  .....1.413.200 euros

- Red de gas
  .....231.450 euros

- Red de comunicaciones
  .....367.800 euros

- Barreras acústicas
  .....300.000 euros

- Seguridad y Salud y Control de calidad
  .....310.000 euros

Total .....13.637.842 euros
19% B.I y G.G.....2.591.190 euros

Total .....16.229.032 euros

- Proyectos:
  Planeamiento, Urbanización y Otros .....763.000 euros

Total Urbanización .....16.992.032 euros

-Derribos:

- Derribo de la guardería
- Derribo del caserío Linda-Berri

Coste .....60.000 euros

Total Derribos .....60.000 euros

-Indemnizaciones:

- Coste reposición del edificio unifamiliar Linda Berri:

Coste de construcción de una vivienda unifamiliar:
1.090 euros/m² x 213,18 m²…….232.366 euros
Con valor de reposición, depreciado por la edad y conforme al estado de conservación:
232.366 x 1.15 x0,40 ……....106.888,36 euros

Total de Indemnizaciones…….106.888,36 euros

TOTAL URBANIZACION, incluso derribos……17.158.920 EUROS

3. Coste de la edificacion

En este apartado referido al coste de construcción se incluyen las actuaciones referidas a garajes y otros usos auxiliares a ubicar bajo rasante del terreno, así como las operaciones de acondicionamiento de la urbanización interior de las parcelas privadas.

La superficie en metros cuadrados a construir, desglosada en los diferentes conceptos, es la siguiente:

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

Cod.	usos	edificabilidad física s/r	edificabilidad física b/r
RPL-O+RPB-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	34.659,40 m²(t)	
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	12.608 m²(t)	
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	3.152 m²(t)	
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela	9.650 m²(t)	
- RT	Residencial Trifamiliar*	4.991 m²(t)	
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)		27.390 m²(t)
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)		17.368 m²(t)
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)		15.732 m²(t)
- TC	Terciario comercial	2.360 m²(t)	2.690 m²(t)
- ES	Equipamiento Servicios Privado	351 m²(t)	
Edificabilidad fisica total		**67.771,40 m²(t)**	**62.980 m²(t)**

*No se considera la edificación que se consolida

Cod.	Usos	Coste construcción	Coste edificación
R-PL-O+RPB-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	628 €/m²(t)	21.766.103 €
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	955€/ m²(t)	12.040.640 €
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	960€/ m²(t)	3.025.920 €
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela	1.075€/ m²(t)	10.373.750 €
- RT	Residencial Trifamiliar	1.090 €/m²(t)	5.440.190 €
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)	273€/m²(t)	7.477.470 €
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)	285€/m²(t)	4.949.880 €
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)	330€/m²(t)	5.191.560 €
- TC	Terciario comercial	420€/m²(t)	2.121.000 €
- ES	Equipamiento Servicios Privado	420€/m²(t)	147.420 €
Coste total edificaciones			**72.533.933 €**

4. Valor de mercado

El valor de venta de la edificación prevista se ha establecido en correspondencia con la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona, y en el caso de las viviendas de protección oficial y tasada de régimen especial, teniendo en cuenta los valores establecidos por la normativa vigente:

Uso	Usos	Valor Venta	Total Valor venta
- RP-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General	1.222,50 €/ m²(t)	42.371.116,50 €
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas	2.056,30 €/ m²(t	25.925.830,40 €
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela	3.350 €/ m²(t	10.559.200 €
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela	2.900 €/ m²(t	27.985.000 €
- RT	Residencial Trifamiliar	3.192 €/ m²(t	15.931.272 €
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)	553,20 €/ m²(t)	15.152.148 €
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)	587,80€/ m²(t)	10.208.910,40 €
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)	690€/ m²(t)	10.855.080€
- TC	Terciario comercial	1.525€/ m²(t)	7.701.250 €
- ES	Equipamiento Servicios Privado*		
Total valor venta edificaciones			**166.689.807,30 €**

* El equipamienot de Servicios Privado está considerada a efectos de su traslado desde la subestación actuall de Larraundi y así no se considera a efectos del valor de venta.

5. Valor del suelo

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

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

$$\frac{166.689.807}{1{,}38} \text{ - (72.533.933 + 17.158.920 euros)}$$

Coste Valor del Suelo…….31.096.862 euros

6. Resumen de costes y viabilidad del planeamiento

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

- Valor del Suelo…… **31.096.862 euros**
- Coste de la Urbanización……...……..**17.158.920 euros**
- Coste de la Edificación……..……..……..**72.533.933 euros**

Total Coste General Estimado……120.789.715 euros

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

$$\frac{\text{Valor venta}}{\text{Coste estimado}} = \frac{166.689.807}{110.524.635} = 1{,}38$$

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

Responsabilidades de inversión de los agentes públicos y privados afectados en la ejecución de la propuesta.

Implantación de infraestructuras y servicios necesarios:

1- Red viaria

El vial este-oeste considerado como sistema general, es necesario para realizar una conexión eficaz de Txemperenea con Oniaurre y la avenida de Euskal Herria. El resto de viales son imprescindibles para estructurar el propio ámbito. Su urbanización se realizará a costa de los promotores del ámbito. Su coste está previsto en el presupuesto de urbanización que se recoge en el estudio de viabilidad económica del ámbito.

2- Espacios libres urbanos

La ordenación dispone de un gran parque lineal central, en parte considerado sistema general SGEL, y en parte local LP. Además se ordenan una serie de espacios libre ajardinados LJ y LK asociados a las zonas residenciales. Todos ellos permiten cumplir , sin estar sobredimensionados, con las superficies mínimas establecidas por normativa de espacios verdes. Su urbanización se realizará a costa de los promotores del ámbito. Su coste está previsto en el presupuesto de urbanización que se recoge en el estudio de viabilidad económica del ámbito.

3- Espacio libre, jardín asociado a viario.

Se trata de una reserva de suelo que permita la futura realización de una variante de carácter municipal y de la posible ampliación de la autopista. Es imprescindible para independizar la gestión y la ejecución del ámbito de Txemperenea, de las decisiones definitivas sobre estas infraestructuras y de su realización. Está prevista como una zona ajardinada de bajo coste y mantenimiento. En ella se situarán las pantallas u otras medidas que resuelvan el impacto acústico negativo de la autopista. Su urbanización se realizará a costa de los promotores del ámbito. Su coste está previsto en el presupuesto de urbanización que se recoge en el estudio de viabilidad económica del ámbito.

4- Parcelas destinadas a equipamientos públicos.

Se cederán como parcelas urbanizadas y dotadas de servicios urbanos. Dicha urbanización se realizará a costa de los promotores del ámbito. Su coste está previsto en el presupuesto de urbanización que se recoge en el estudio de viabilidad económica del ámbito. La construcción de los equipamientos en principio a cargo de los entes públicos.

5- Parcela de sistema general para infraestructuras privado.

El hecho de que la subestación eléctrica de Larreaundi no sea capaz de suministrar energía a Txemperenea obliga a crear un nuevo centro de transformación, y a destinar una parcela para ello. Dicho centro de transformación se va a diseñar no solamente para poder abastecer a Txemperenea, sino para sustituir la mencionada subestación y dotarla de capacidad suficiente para abastecer a otros desarrollos como Oinaurre y San Juan Harria. Por ello el costo de dicha subestación se va a repartir, de tal modo que al sector de Txemperenea le corresponden solamente una parte, 600.000 €, que es la cantidad que se estima que costaría dar solución al suministro exclusivo de Txemperenea con un centro de transformación propio. Dicha cantidad está prevista en el presupuesto de urbanización que se recoge en el estudio de viabilidad económica del ámbito.

6- Dotación de servicios urbanos necesarios

Se dotará a las parcelas del nuevo desarrollo urbano de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, saneamiento separativo, red de gas y de telecomunicaciones. Su costo correrá a cargo de los promotores del sector y está previsto en el presupuesto de urbanización que se recoge en el estudio de viabilidad económica del ámbito.

Anexo II
Coeficiente de ponderación

Establecimiento de coeficientes de ponderación

La presente propuesta de ordenación para el ámbito de Txenperenea contempla la disposición de los siguientes usos y tipologías edificatorias:

Cod.n	Usos
- RPL-O+ RPB-O	Viviendas de Protección Oficial Reg. General
- RPB-T	Viviendas de Protección Oficial Reg. Tasadas
- RPB-L	Residencial Colectiva en Bloque en Parcela
- RPD	Residencial Colectiva en Parcela
- RT	Residencial Trifamiliar
- G(PO)	Garaje y anejos de vivienda (PO)
- G(PT)	Garaje y anejos de vivienda (PT)
- G(PL)	Garaje y anejos de vivienda (PL)
- TC	Terciario comercial
- ES	Equipamiento Servicios Privado

Los valores de venta de las viviendas de protección oficial se han calculado de acuerdo con la normativa específica establecida para este tipo de actuaciones. Los valores de las edificaciones no sujetas a este régimen se han definido en correspondencia con los precios de mercado existentes en la actualidad y para esta zona de Irún. Asimismo, se han separado los garajes y usos auxiliares del cada uso residencial bajo rasante.

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

Asimismo para el cálculo del valor básico de repercusión "urbanizado", y en el caso de las viviendas de régimen Tasadas Municipales, se han aplicado las determinaciones establecidas por la Ordenanza Local Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Irun, que establece que el suelo urbanizado representa el 25% del precio de venta según el módulo establecido. Para el resto de usos y tipologías edificatorias este valor ha sido fijado teniendo en cuenta el Decreto Foral 57/1989 por el que se aprobaron las normas para la determinación del Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, mediante la fórmula:

$$V_S = \frac{V_M}{1{,}38} - C_C$$

donde:
V_S = Valor Básico de repercusión urbanizado
V_M = Valor de Mercado
1,38 = Coeficiente que pondera la parte destinada a gastos generales y beneficios de la promoción
C_C = Coste de Construcción

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

- RP-O. Viviendas de Protección Oficial

Se considera una superficie construida media de 89,7 m²(t), aplicando el coeficiente de "0,75" de relación m²(t)/m²(u), se establece una superficie útil media de 67,3 m²(u).
Aplicando el módulo base de 1.452,15 €/ m²(u) y los diferentes índices por tramos de superficie se obtiene lo siguiente:

0-45 m²(u): .....1,15 x 1.452,15 €/ m²(u) x 45 m²(u) = 75.148,7 €
45-60 m²(u): .....1,10 x 1452,1 €/ m²(u) x 15 m²(u) = 23.960,4 €
60-67,3 m²(u): .....1452,1 €/ m²(u) x 7,3 m²(u)= 10.688,78 €
Total.....109.768 €/viv.

$V_{M=}$ 109.768 €/viv: 89,7 m²(t)= 1.222,5 €/ m²(t)

Valor Básico de Repercusión:
1.222,5 €/m²(t) x 0,20.....244,5 euros/m²(t)

Coeficiente de Ponderación:.....1

- Uso garaje y usos auxiliares (PO)

Precio venta 580,8 € /m²(u) / 1,05 m²(t) / m²(u)* ...553,2 euros/m²(t)

Valor Básico de Repercusión:
553,2 € / m²(t) x 0,20.....110,6 euros/m²(t)

Coeficiente de Ponderación:
110,6 euros/m²c : 244,5 euros/m²c.....0,45

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

Se considera una superficie construida media de 98,5 m²(t), aplicando el coeficiente de "0,75" de relación m²(t)/m²(u), se establece una superficie útil media de 73,8 m²(u).

Según la Ordenanza reguladora de la Vivienda Tasada del Ayuntamiento de Irún, el coste de la vivienda tasada de Régimen Especial no superará el índice de 1,7 respecto al precio máximo de las VPO.
De este modo, se aplica el módulo base de 2.468,65 €/ m²(u) y los diferentes índices por tramos de superficie se obtiene lo siguiente:

0-45 m²(u): .....1,15 x 2.468,6 €/ m²(u) x 45 m²(u) = 127.752,6 €
45-60 m²(u): .....1,10 x 2.468,6 €/ m²(u) x 15 m²(u) = 40.732,7 €
60-73,8 m²(u): .....2.468,6 €/ m²(u) x 13,8 m²(u)= 34.067,3 €
Total.....202.552,6 €/viv.

V M= 202.552,6 €/viv : 98,5 m²(t)= 2.056,3 €/ m²(t)

Valor Básico de Repercusión:
2056,3 € /m²(t) x 0,25.....514 euros/m²(t)

Coeficiente de Ponderación:
514 euros/m²(t) : 244,5 euros/m²c 2,10

- Uso garaje y usos auxiliares (PT)

Precio venta 617,2 € /m²(u) / 1,05 m²(t) / m²(u)* ...587,8 euros/m²(t)

(*) Coeficiente de relación m²(t) / m²(u)

Valor Básico de Repercusión:

587,8 € /m²(t) x 0,25.....146,9 euros/m²(t)

Coeficiente de Ponderación:
146,9 euros/m²(t) : 244,5 euros/m²(t).....0,60

- RP-L. Residencial Colectiva en Parcela

Valor Básico de Repercusión:
(3.350 euros/m²(t) / 1,38) – 960 euros/m²c .....1.467 euros/m²(t)

Coeficiente de Ponderación:
1.467 euros/m²(t) : 244,5 euros/m²(t).....6,00

- RPD. Residencial Colectiva en parcela

Valor Básico de Repercusión:
(2.900 euros/m²(t)/ 1,38) – 1.075 euros/m²(t) .....1.026,9 euros/m²(t)

Coeficiente de Ponderación:
1.026,9 euros/m²(t) : 244,5 euros/m²c 4,20

- RT. Residencial Trifamiliar

Valor Básico de Repercusión:
(3.192 euros/m²(t)/ 1,38) – 1.090 euros/m²(t) .....1.223 euros/m²(t)

Coeficiente de Ponderación:

1223 euros/m²(t) : 244,5 euros/m²(t).....5,0

- Uso garaje y usos auxiliares (PL)

Valor Básico de Repercusión:
(690 euros/m²(t) / 1,38) – 330 euros/m²(t).....170 euros/m²(t)

Coeficiente de Ponderación:
170 euros/m²(t) : 244,5 euros/m²(t).....0,70

- TC. Terciario Comercial

Valor Básico de Repercusión:
(1.525 euros/m²(t)/ 1,38) – 420 euros/m²(t) .....685 euros/m²(t)

Coeficiente de Ponderación:
685 euros/m²(t) : 244,5 euros/m²(t).....2,80

- ES. Equipamiento Privado

Valor Básico de Repercusión:
(1.153 euros/m²(t)/ 1,38) – 420 euros/m²(t) .....415,6 euros/m²(t)

Coeficiente de Ponderación:
415,6 euros/m²(t)/ 244,5 euros/m²(t).....1,70

Ayuntamiento Udala
irun
www.irun.org

Documento F
Planos

planos:

i-001	Clasificación Suelo	1/2000
i-002	Gestión del suelo	1/2000
a-001	Propuesta ordenación	1/1000
a-002	Movimiento de tierras	1/1000
a-003	Clasificación Global	1/2000
a-004	Calificación pormenorizada propuesta	1/1000
a-005	Alineaciones y rasantes	1/1000
a-006	Definición geométrica	1/1000
a-007	Red viaria	1/1000,1/500 y 1/200
a-008	Secciones/ Perfiles y Secciones de la Ordenación	1/500
a-009	Parcelario propuesto	1/1000
a-010	Ocupación sobre rasante y bajo rasante y usos	1/2000
a-011	Parcelas RPL	1/300
a-012	Parcelas RPL	1/300
a-013	Parcelas RPL	1/300
a-014	Parcelas RPL	1/300
a-015	Parcelas RPL	1/300
a-016	Parcelas RPB	1/300
a-017	Parcelas RPD	1/300
a-018	Alojamientos dotacionales	1/300

Ayuntamiento Udala
irun
www.irun.org

equipo de proyecto: estudio beldarrain s.l.

estudio
beldarrain

arquitecto redactor del proyecto:

juan beldarrain santos

colaboradores:

itziar combarros garcía
idoia garmendia mitxelena
diana canedo vásquez
marta badiola laínsa
nestor asurmendi

asesores:

arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c
ekolur asesoría ambiental s.l.l.
endara ingerieros asociados, s.l

San Sebastián, octubre de 2008

Juan Beldarrain Santos, arquitecto