



REFUNDIDO DE LA MODIFICACION DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
ZONA RECONDO-AVD. IPARRALDE
IRUN ABRIL 2008

PROMUEVE: CONJUNTO DE PROPIETARIOS DEL AMBITO

Alberto Pombo

ARQUITECTO: ALBERTO POMBO
ARQUITECTO COLABORADOR: JOSE URIBE

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN
AMBITO RECONDO-IPARRALDE.**

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA".

DOCUMENTO "2. ORDENANZAS REGULADORAS Y FICHAS URBANÍSTICAS".

DOCUMENTO "3. PLAN DE ETAPAS".

DOCUMENTO "4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO".

DOCUMENTO "5. PLANOS".

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN
AMBITO RECONDO-IPARRALDE.**

DOCUMENTO 1

“MEMORIA”.

INDICE MEMORIA

0.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ACUERDO DE APROBACION INICIAL.

1.- ANTECEDENTES.

2.- OBJETO DEL PROYECTO.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.

3.1.- Situación, límites, topografía y superficie.

3.2.- Edificaciones y usos existentes.

3.3.- Red de comunicaciones existente.

3.4.- Infraestructuras de servicios existentes.

3.5.- Estructura de la propiedad del suelo.

4.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO.

5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁMBITO.

6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

6.1.- Descripción general.

6.2.- Edificaciones existentes consolidadas y fuera de ordenación.

6.3.- El uso residencial proyectado.

6.4.- El uso comercial y terciario proyectado.

6.5.- La parcela dotacional pública.

6.6.- Los espacios libres y zonas verdes.

6.7.- Urbanización e infraestructuras de servicio.

7.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

8.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL PLANEAMIENTO GENERAL.

9.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

9.1.- Condiciones generales de gestión y ejecución.

9.1.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

9.1.2.- Delimitación de la Actuación Integrada

9.1.3.- Cesiones obligatorias.

9.1.4.- Edificios, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación.

9.1.5.- Ejecución de la urbanización.

9.1.6.- Ejercicio de la facultad de edificar.

10.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ANEXO "I" JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO.

1.- Objeto.

2.- Justificación de su cumplimiento.

MEMORIA

0.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ACUERDO DE APROBACION INICIAL.

Mediante acuerdo de la Alcaldía Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Irun de fecha 29 de mayo de 2008, se acordó aprobar inicialmente la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 4.2.04 Recondo Iparralde con sujeción a las condiciones que a continuación se detallan:

“1. Se determinarán como objetivos de la Modificación del Plan Especial los señalados en el Análisis de las determinaciones de la modificación dado que el ámbito según el planimétrico no se reduce si no que se amplía.

2. Se corregirán las determinaciones del parcelario presentado contemplando la documentación obtenida por los servicios municipales.

3. Se presentará un anteproyecto de edificación que regule por una parte la ordenación de los bloques edificatorios y por otra parte el cómputo de aprovechamientos.

4. Se corregirán los errores en la tabla de superficies de la parcela de equipamiento asignando una edificabilidad máxima de 4.000 m²c.

5. Categorización del suelo como suelo urbano no consolidado.

6. Resolución fijación sistema de actuación. Formulación del convenio en caso de sistema de concertación.

7. En cuanto a la formulación del Estudio de Detalle a que hace referencia el artículo 17 de las Ordenanzas, se ajustarán a las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006.”

En consecuencia, y en cumplimiento de las condiciones establecidas, se redacta el presente Texto Refundido que recoge las condiciones del acuerdo de referencia.

1.- ANTECEDENTES.

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

El referido documento de planeamiento general delimita, entre otros, el ámbito “RECONDO-IPARRALDE”, remitiendo su ordenación pormenorizada a la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior.

La parte del territorio objeto del presente documento, se encuentra dentro de la Unidad Territorial 4.2.04 del vigente Plan General.

El *Plan General* vigente establece que en la Unidad Territorial y de forma previa al correspondiente planeamiento de desarrollo de los ámbitos allí ubicados, se concreten las condiciones particulares de ordenación de forma conjunta mediante unos “Estudios Previos de Ordenación”. Esta determinación fue complementada por una de las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa:

16.- Previamente al desarrollo de los distintos ámbitos situados a ambos lados de la Avda. Iparralde, deberá redactarse en estudio viario único de toda la Unidad Territorial de modo que resulte un esquema adecuado completo y coherente con la actuación que se propone en el enlace de la variante de la N-1. Con dicha Avenida, estudio que requerirá la conformidad de la Dirección General de Carretera de esta Diputación Foral.

El ámbito del Plan Especial del Ferial (ámbito 4.2.01: Iparralde–Kostorbe) incluirá todos los terrenos necesarios para completar la solución de accesos que resulte del citado estudio.

Por otra parte, en desarrollo de las previsiones del Plan General se desarrolló un PERI de la zona, que fue aprobado definitivamente el 8 de julio de 1999, cuyas determinaciones no se llegaron a desarrollar.

Conforme a lo anterior se redactaron en su momento *Estudios Previos* para el conjunto de la Unidad Territorial 4.2, dónde se fijaron los criterios generales de ordenación y del esquema viario para toda el área. Estos estudios permitieron que se hayan desarrollado en parte alguno de los ámbitos al oeste de la Avenida Iparralde. Así se ha materializado el 4.2.01: *Iparralde-Kostorbe* (actual recinto ferial de Ficoba).

Igualmente, del análisis de los *Estudios Previos* derivó una propuesta viaria del trazado del enlace de la variante (N-I) con la Avenida Iparralde (ramal de la N-I denominado N-I-H), que ha sido acordada como definitiva por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa, tal y como se describe en el *“Proyecto de construcción de la reordenación del enlace de Iparralde en la variante de la N-I en Irun”* (aprobado por el Consejo de Diputados el 13/12/2005).

2.- OBJETO DEL PROYECTO.

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es modificación del PERI actualmente vigente (aprobado definitivamente en julio de 1999), y que no fue desarrollado, modificación que se realiza en el marco de Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

El referido Plan General clasifica el ámbito como Suelo Urbano no consolidado y remite su desarrollo y ordenación pormenorizada a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior, definiendo expresamente los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

“Seguimiento y regeneración del conjunto heterogéneo formado por las edificaciones existentes a lo largo de la avda. Iparralde, Junto con las instalaciones industriales de “recondo”, dado que las mismas presentan un carácter periférico y marginal no adecuado al significado que tiene el entrono urbano como punto de acceso al centro urbano.

Criterios de Ordenación:

- La nueva ordenación se apoyara en la Avda Iparralde, definiendo un frente urbano acorde con su localización en esta avenida.*
- Creación de un espacio libre trasero a la Avda. Iparralde y abierto al actual enlace con la variante de la carretera N-1, que habrá de resolver la diferencia de rasante existente con el citado viario.*
- Potenciar desde la ordenación los puntos extremos del conjunto edificado desde su condición de esquinas significativas.*

La nueva ordenación deberá recoger los estudios previos de ordenación viaria del ámbito 4.2.05: Santiago Urtizberea.”

El presente documento de MODIFICACION tiene como objetivos los siguientes:

- Ajustar la delimitación del ámbito en respuesta a la nueva ordenación viaria.
- Creación de un nuevo equipamiento Sociocultural que mantenga la casa-taller de los artistas vascos Jorge Oteiza y Nestor Baterretxea.
- Ordenación de un programa residencial con perfiles que se ajustan a la nueva situación del ámbito con respecto a la ordenación viaria en ejecución, de forma que se definan los nuevos perfiles edificatorios que permitan una mejor solución para las viviendas proyectadas en el ámbito, puesto que la ordenación viaria ha elevado su cota y modifica en este sentido las características del ámbito.

Para ello respecto al Plan aprobado se establecen las siguientes modificaciones:

a).- Se rectifica la delimitación del ámbito para adaptarlo a la nueva solución viaria, incorporando al sur nuevos suelos de dominio público no ordenados por el enlace viario. Al suroeste, en cambio, se excluyen los terrenos privados que han sido ocupados por el referido viario y por tanto, expropiados por Diputación.

b).-Se modifica la calificación pormenorizada, respondiendo a la nueva ordenación que incorpora una nueva calificación EC Equipamiento Sociocultural, ajustando en consecuencia el resto de las calificaciones de usos residenciales y de espacios libres.

c).- Se incrementa el número de viviendas, manteniendo la edificabilidad determinada por el Plan General. Así se ordenan 92 viviendas, 11 más que las definidas en el plan especial anterior (81 viviendas)

d).- Se incrementan los perfiles edificatorios al objeto de poder concentrar los aprovechamientos en el sur del ámbito de forma que se libere la mayor parcela posible para el equipamiento cultural.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.

3.1.- Situación, límites, topografía y superficie.

El ámbito del presente Proyecto se corresponde con el delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, denominado "zona Recondo- Avda. Iparralde".

Dicha zona se sitúa al norte del municipio de Irun, en el entrono de la antigua explanada de la Aduana, junto a la avenida Iparralde.

En los terrenos objeto de ordenación a través de la presente Modificación de PERI, se encontraban situadas varias actividades empresariales, que con el tiempo han sido reubicadas, quedando la zona como una zona actualmente aislada y obsoleta, situada al noroeste de la Avenida Iparralde, zona que se propone reestructurar a través de un programa residencial y comercial, que genere una nueva fachada urbana a la avenida Iparralde.

A su vez, en dicha zona, se encuentra ubicada la antigua casa-estudio de los artistas vascos Jorge Oteiza y Nestor Basterrechea, que se consolida.

La superficie objeto de la presente Modificación de PERI, una vez ajustados sus límites al Proyecto de Enlace con la N-1 aprobado por Diputación, mide 5.997,25 m², superficie resultante de la medición expresa para la elaboración del presente Proyecto.

Su perfecta delimitación y estado actual quedan recogidos en los planos del documento "5. Planos" del presente Proyecto, y más concretamente en el plano "I.2, Topográfico Estado actual", "I.3.- Estado actual. Parcelario", e "I.4.- Edificación Estado actual."

3.2.- Edificaciones y usos existentes.

Actualmente la zona mantiene los antiguos edificios industriales, hoy en desuso, algún edificio residencial y varias oficinas de agentes de aduanas, y hostelería, que antiguamente estaban ligados a las actividades de la antigua aduana y que con su desaparición en la actualidad presentan un estado de deterioro y desuso importante.

Las construcciones existentes, son las siguientes:

- Edificio de Productos Recondo S.A. perteneciente a Clafi S.A. con una superficie construida de 2.072,53 m²;
- otros dos edificios pertenecientes a varios propietarios Familia Polo 1.538,96 m²,
- y Elosua 344,05 m² respectivamente;
- edificio perteneciente a D. Enrique Trias, con 522,99 m²;
- y otro edificio perteneciente a Elosua Basterrechea y otros 417,50 m².

La superficie construida total es de 4.896,03 m².

3.3.- Red de comunicaciones existente.

Actualmente existe todo un desarrollo viario en ejecución que circunda el ámbito objeto de la presente Modificación de PERI y que está constituido por la Avda. Iparralde y por la variante N-1.

3.4.- Infraestructuras de servicios existentes.

En la actualidad y dentro del ámbito territorial del presente Proyecto, integrado en el área urbana de Irun existen una serie de infraestructuras de servicios, cuya descripción es la siguiente:

- Acceso rodado
- Red de abastecimiento y distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Red de energía eléctrica.

- Red de telefonía.

3.5.- Estructura de la propiedad del suelo.

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

PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE
1	CLAFI S.A.	3.016,95
2	FAMILIA POLO	729,00
3	ENRIQUE TRIAS	739,00
4	JOSEBA I. ELOSUA	287,00
5	ELOSUA, BASTERRECHEA Y OTROS	217,00
6	NESTOR BASTERRECHEA	178,00
7	DOMINIO PUBLICO	730,00
8	DIPUTACION FORAL	100,30
TOTAL		5.997,25

Las propiedades señaladas tienen carácter orientativo, y serán desarrolladas y definidas en detalle por el proyecto de Reparcelacion.

4.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO.

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

Sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Ordenanzas Reguladoras y Fichas Urbanísticas".
- * Documento "3. Plan de etapas".
- * Documento "4. Estudio económico-financiero".
- * Documento "5. Planos".

5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁMBITO.

El régimen urbanístico vigente en el ámbito "Recondo-Avda Iparralde" (4.2.04) es el establecido en el PERI de la zona aprobado el 8 de julio de 1999, así como en las Determinaciones Particulares contenidas en el "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Irun", aprobado, para el referido ámbito, con carácter definitivo el 13 de julio de 1999.

Algunas de las previsiones más importantes que configuran ese régimen urbanístico son las siguientes:

PERI de 1999

Superficie y dominio del suelo:

<i>Dominio publico</i>	1.816	31,75%
<i>Dominio privado</i>	3.904	68,25%
TOTAL AMBITO PERI	5.720	100%

Calificación y aprovechamiento del suelo:

<i>calificación</i>	<i>Suelo</i>		<i>Edificación m²</i>	
	<i>Superficie m²</i>	<i>%</i>	<i>ocupación</i>	<i>construido</i>
<i>RB- residencial en bloque</i>	2.775	48,51	2.775	8.624
<i>RK.-Libre con aprov. bajo rasante</i>	1129	19,73		
<i>LP.- Libre publico</i>	1.816	31,74		
TOTAL PERI	5.720	100	2.775	8.624

Parcelas

<i>Parcela</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupación m²</i>	<i>A s/rasante (m²)</i>	<i>A b/rasante (m²)</i>
1	2.354	1.680	5.200	2.354
2	811	399	1.791	811
3	739	696	1.633	739
<i>Total</i>	3.904	2.775	8.624	3.904

PLAN GENERAL

***.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso **RESIDENCIAL (R)**: Superficie: **6257 m² s.**

Aprovechamiento edificatorio: **8.624 m²(c).**

Nº máximo de viviendas: **81**

ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Área de Reparto: **ARDE 4.2.04**

Aprovechamiento Tipo: **1,522 m²(t)utc/m² (RV).**

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: **URBANO**

Planeamiento de Desarrollo: **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

Programación: **PRIMER AÑO.**

***.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN:**

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

Edificación residencial con alineación a vial (RV)

Edificación residencial colectiva en bloque (RB).

CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

Teniendo en cuenta la diferencia de rasantes existentes entre el interior de la manzana y los viales circundantes, se permite un uso de aparcamiento en planta baja y semisótano.

Se limita el uso comercial con una superficie máxima construida de 700 m² que se localizara en planta baja de los puntos singulares.

Asimismo el planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 57 de la "Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa" relativas a la regulación de distancias de las construcciones a las carreteras y caminos propiedad de la Diputación.

PARÁMETROS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Perfil básico: A la Avda Iparralde: PB +2+A.

Podrá superarse el perfil básico en los puntos singulares de la ordenación..

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:

Actuación Sistemática.

El Planeamiento pormenorizado delimitará la “Unidad” o “Unidades de Ejecución” necesarias para el desarrollo y ejecución del presente ámbito de intervención urbanística.

6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La presente Modificación de PERI cumplimenta de forma íntegra las determinaciones, objetivos, criterios y condiciones particulares de ordenación contenidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún, y referidos en el apartado anterior;

6.1.- Descripción general.

La nueva ordenación del ámbito, de una superficie de 5.997,25 m², se fundamenta en estos Criterios primordiales:

- Creación de una parcela de equipamiento cultural, que mantenga la casa estudio de los artistas Jorge Oteiza y Nestor Basterrechea;
- Ordenación de un programa Residencial de 92 viviendas (11 viviendas más que en el Plan General Vigente), y terciario

El programa residencial se articula en torno a varios objetivos:

Se alinea con la Avda. Iparralde para otorgarle el carácter urbano de Gran Avenida Arbolada de comunicación entre Irún y Hendaia; Asimismo, se alinea también al nuevo vial de enlace con la N-1 que construirá la Diputación, resolviendo además el desnivel existente entre éste y la Avda. Iparralde; Como consecuencia de la necesaria concentración de la densidad residencial en una parcela menor, surge una Torre que se erige en un nuevo hito que remata el recinto ferial de FICOBA y proporciona una visión contemporánea de la ciudad al visitante que llega desde Francia.

El programa terciario se desarrolla en la planta baja siendo esta abierta en toda su fachada a la Avda Iparralde y situada en situación de semisótano en su cara Sur, Oeste y en medianería con su cara Norte, con el programa dotacional (museo Oteiza).

Por último, la previsión del desarrollo de una parcela de equipamiento cultural, que se centra en el interés público que tiene el mantenimiento y actuación sobre la vivienda estudio de los artistas Jorge Oteiza y Nestor Basterrechea, convirtiéndolo en un espacio lúdico y público que pase a formar parte del equipamiento cultural de la ciudad, y que remate la ordenación del programa residencial, como parte del conjunto, dotando al ámbito de un amplio espacio público, cuyo uso en

principio ,de equipamiento cultural, remate el tratamiento singular del ámbito, dotándolo de elementos especiales, en consonancia con la nueva ordenación propuesta.

Tabla de distribución de superficies

CONCEPTO	SUPERFICIE m ² suelo	%	% total privado	% total publico
parcela edificable residencial	2.902,55	48,40	48,40	
parcela equipamiento cultural	1.483,56	24,73		
parcela espacio libre ajardinado	807,03	13,46		
parcela espacio libre peatonal	804,11	13,41		51,60
total superficie plan especial	5.997,25	100,00	48,40	51,60

6.2.- Edificaciones existentes consolidadas y fuera de ordenación.

Se consolida parte de las edificaciones existentes sobre las parcelas “4 y 5”, que constituían la casa-estudio de los artistas Jorge Oteiza y Nestor Basterrechea.

El resto de las edificaciones, construcciones y/o instalaciones quedan declaradas fuera de ordenación quedan recogidas en el plano “P.I.- Edificación a consolidar, edificación a derribar” del presente Proyecto.

6.3.- El uso residencial proyectado.

Se parte de las condiciones y objetivos propuestos por el Plan General, para prever el desarrollo de una edificación residencial alineada con el vial, que conforma una plaza interior abierta que con la previsión de alojar el programa terciario en las plantas bajas y semisótano de las edificaciones residenciales, dotan al nuevo espacio generado de la suficiente vida y actividad, en una búsqueda de la mixtura de usos, y de integración de los mismos en el núcleo urbano de la ciudad de Irun.

La totalidad del aprovechamiento destinado a uso de vivienda y uso comercial asciende a 8.264 m²(t); permitido por el planeamiento general para esos usos.

A dicho aprovechamiento ha de añadirse el proyectado, con carácter de no computable, en las diferentes plantas de sótano bajo rasante en las edificaciones residenciales de nueva planta con un total de 8.706 m²(t), destinados al uso auxiliar de garaje.

El programa de vivienda supera el previsto en las determinaciones del Plan General, pues se ordenan un total de 92 viviendas frente a las 81 viviendas previstas en el Plan General, si bien, dado que el numero de viviendas no constituye una determinación con rango de planeamiento

general y que la Ley del Suelo 2/2006 permite la modificación de esta determinación, se incrementa el mismo.

Sin embargo, al objeto de mantener el estándar de VPO del PGOU, el 20%, que supone 3 viviendas, estas serán de VPO, que se destinaran a realojos.

6.4.- El uso comercial y terciario proyectado.

El programa terciario proyectado se aloja en la parcela residencial, ubicándose en la planta baja y semisótano de la misma.

6.5.- La parcela dotacional pública.

La parcela dotacional publica, destinada a equipamiento cultural, con una superficie de 1.483,56 m², se integra en la propuesta de ordenación que se realiza, adquiriendo un carácter de centralidad en el desarrollo del ámbito, pues por una parte de "anexa" arquitectónicamente al programa residencial, rematando el aspecto urbano del conjunto, y por otra parte, admite numerosos planteamientos de desarrollo que van a dotar a la zona objeto de desarrollo de un carácter de centralidad en la actividad cultural de la ciudad que se complementa perfectamente con el programa residencial y comercial proyectado.

6.6.- Los espacios libres y zonas verdes.

La intervención en el ámbito permite la creación de nuevos espacios libres, en estrecha relación con el programa residencial y terciario proyectado y con el equipamiento cultural, circundando las parcelas y permitiendo la creación de un paseo que enlaza ambas zonas (residencial/comercial y de equipamiento).

parcela LL.- Espacio libre peatonal 804,11

parcela EC.- 1.483,56

parcela LJ.-.807,03

parcela RV.- 2.902,55

La dotación de espacios libres y jardines proyectada asciende a una superficie total de 1.611,14 m², distribuidos en espacios libres peatonales con 804,11 m² y 807,03 m² de espacios libres ajardinados.

En atención a su calificación pormenorizada se han de distinguir los siguientes elementos:

-Los espacios libres ajardinados, con una superficie total de 807,03 m², se disponen básicamente, a modo de remate o culminación del ámbito ordenado en su extremo sur y oeste, entre la parcela residencial y el límite del ámbito. Además sirve de separación e integración del ámbito con el nuevo vial proyectado (Variante N-1), estableciendo un “borde” a la parcela residencial que la enmarca y encuadra, permitiendo además un tratamiento ajardinado adecuado para solventar la diferencia de cotas existente entre el ámbito actual y el trazado viario que lo circunda.

- Los espacios libres peatonales, que se disponen a modo de acera/paseo rodeando el ámbito en su extremo Este, con una superficie de 804,11 m².

6.7.- Urbanización e infraestructuras de servicio.

Los viales y espacios libres peatonales se tratarán con las soluciones tipo establecidas para este tipo de elementos por el Ayuntamiento de Irun -aceras de baldosa hidráulica modelo “Excmo. Ayto. de Irun”, detallándose los mismos en el Proyecto de Urbanización.

El resto de la urbanización en cuanto a infraestructuras y servicios y dado que el ámbito cuenta con todos (- Red de abastecimiento y distribución de agua; Red de saneamiento separativo de aguas pluviales y fecales; - Red de suministro de energía eléctrica; Red de alumbrado público; Red de Telecomunicaciones; Red de gas natural) contempla la utilización de los existentes, modificando los mismos para atender a las necesidades de la ordenación propuesta, detallándose estos extremos y actuaciones en el Proyecto de Urbanización que se redactará.

7.- CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

A continuación se resumen las características de la ordenación de las dos parcelas edificables resultantes de la ordenación:

Parcela residencial	
Superficie de parcela	2.902 m ² suelo
Ocupación de parcela	2.902 m ² suelo
Planta sótano 1(no computable)	2.902 m ² construidos
Planta sótano 2(no computable)	2.902 construidos
Planta sótano 3(no computable)	2.902 construidos
Planta baja (semisótano)	1.200 m ² *(1) construidos
Plantas 1+2+3+4+5+6+7+8+9	7.424 m ² construidos
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	8.624 m² construidos

* (1)Aprovechamiento computable máximo comercial, que podrá pasar a residencial en la parte no consumida, siempre que se respete el número máximo de viviendas asignadas al ámbito.

Parcela equipamiento	
Superficie de parcela	1.483,56 m ² suelo
Ocupación de parcela	1.483,56 m ² suelo
Edificabilidad máxima	4.000,00 m ² construidos

8.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL PLANEAMIENTO GENERAL.

La ordenación propuesta en la presente Modificación de Plan Especial desarrolla pormenorizadamente, las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. Las Modificaciones que sobre dichas determinaciones se contemplan, se detallan a continuación:

- Modificación del ámbito: el ámbito objeto del presente P.E.O.U. se modifica al haber sido desarrollado el sistema general viario, por lo que se ajusta a la realidad actual, teniendo en cuenta que los terrenos para el desarrollo viario ya han sido obtenidos por expropiación y en parte ya ha sido ejecutado.
- Modificación de las alturas, permitiéndose alturas superiores, para encajar el desarrollo de la ordenación posible ajustada a la nueva realidad del ámbito.
- Número de viviendas, estando previstas más de las contempladas inicialmente en el Plan General, pero manteniendo sin embargo la edificabilidad que nos es ve incrementada y cumpliendo asimismo con el estándar previsto de VPO (3 viviendas) que se destinarán a realojos. Este incremento del número de viviendas no afecta al Sistema General de Zonas verdes.

9.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

En el presente apartado se establecen las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución del planeamiento pormenorizado contenido en la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana.

Con fecha 21 de septiembre de 2006 ha entrado en vigor en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco la Ley 2/2006, de 30 de junio de 2006, de Suelo y Urbanismo. La misma introduce novedades importantes en los sistemas de actuación, programas de actuación urbanizadora y

proyectos de gestión y ejecución del planeamiento. El presente documento contempla las previsiones de dicha ley respecto a la tramitación y gestión que se establece.

9.1.- Condiciones generales de gestión y ejecución.

9.1.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones de ordenación estructural del vigente Plan General.

La Ley del Suelo del País Vasco, Ley 2/06 de 30 de junio, establece en su Art. Artículo 58 respecto al rango jerárquico de las determinaciones de ordenación que *“1. Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones contenidas en el plan general tendrá el rango de la ordenación pormenorizada.*

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo.”

El artículo 56 establece respecto a la Ordenación urbanística pormenorizada lo siguiente: “1. La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones: .” b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada. e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido. f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos. h) La fijación de alineaciones y rasantes.

l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación

A su vez el artículo 59 establece que es planeamiento de ordenación pormenorizada los Planes especiales de ordenación urbana, que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en áreas determinadas en suelo urbano, siendo el objeto definido en dicha Ley para el PEOU desarrollar la

ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación, así como para modificar la ordenación pormenorizada.

Por tanto y a la vista de lo dispuesto en dicha Ley, todas las determinaciones que se modifican en el presente documento, incluido el número de viviendas, son determinaciones de ordenación pormenorizada que pueden ser modificadas a través del presente documento.

El presente Proyecto, cumple con el Decreto 68/2000 del 11 de abril sobre supresión de barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de accesibilidad, también del Gobierno Vasco. A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante rampas de pendiente inferior al 6%.

Por otra parte, el incremento de viviendas no requiere de nuevos espacios libres dado que la vigente Ley del Suelo 2/2006 introduce por primera vez la previsión de los estándares de los espacios libres en función de la edificabilidad urbanística residencial y no de la densidad residencial.

Por lo tanto, en el caso presente, al no producirse un incremento en la edificabilidad urbanística residencial (si no un aumento en el número de viviendas) de acuerdo con la Ley 2/2006, no hay que contemplar espacios libres adicionales.

Respecto al Plan General vigente y la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 y Reglamento de Planeamiento que presidieron la redacción del mismo, cabe señalar que se ha producido un considerable descenso del "ratio" de habitantes por vivienda, pasándose de un ratio de 3,2 habitantes/vivienda a un ratio del orden de 2,4 habitantes/vivienda. De esta forma a pesar de que se incrementa en 11 el total de número de viviendas como este incremento es a base de reducir el tamaño de vivienda, y además se ha reducido sensiblemente el número de ocupantes por vivienda, el resultado es que no se produce incremento de población respecto a las previsiones del Plan General de 1998, por lo que no es necesario establecer una mayor previsión de espacios libres ajustando así los fijados por el Plan Especial aprobado.

Por otra parte, y en la fecha de redacción del presente Texto Refundido, ha entrado en vigor el 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, publicado en el BOPV el 26 de junio, que sin embargo no afecta a la presente Modificación en tanto establece en la Disposición Transitoria 2ª respecto a la Aplicación de estándares de dotaciones locales al suelo urbano no consolidado, que los estándares de dotacionales locales a aplicar al suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante actuaciones

integradas y previstos en el artículo 17 de este Decreto serán de aplicación a todos los planes de ordenación pormenorizada que no tuvieran la aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de este Decreto, y la presente Modificación tenía aprobación inicial con anterioridad a la entrada en vigor de dicho Decreto.

9.1.2.- Delimitación de la Actuación Integrada

Tal y como queda reflejado en los planos que forman parte del presente Proyecto se delimita una única Actuación Integrada, que incluye la totalidad del ámbito territorial ordenado mediante el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Se define el área de actuación integrada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 2/2006, que coincide con el ámbito de la presente Modificación.

Dicha Actuación Integrada queda denominada como “Recondo-Avda Iparralde”, y cuenta con una superficie total de 5.997,25 m², que si bien no coincide con el Área de Reparto “ARDE 4.2.04”, se ajusta al resultado de la nueva ordenación de los viales, aprobada definitivamente y actualmente en ejecución, derivados de los estudios previos de ordenación viaria de diferentes ámbitos que han afectado directamente al que se desarrolla mediante el presente documento.

Para el desarrollo y ejecución de la referida Actuación Integrada se fija el denominado “Sistema de Concertación”, expresamente regulado en la vigente legislación urbanística aplicable.

9.1.3.- Cesiones obligatorias.

La totalidad de las cargas y costes de urbanización se financiarán con cargo al aprovechamiento urbanístico lucrativo que resulte de adjudicación y distribución.

De conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y del suelo aplicable, ley 2/2006, las cesiones deberán ajustarse a lo establecido en el art. 27 de la Ley 2/2006, en los términos establecidos en el art. 35 de la misma ley.

9.1.4.- Edificios, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación.

Las edificaciones, construcciones y/o instalaciones declaradas fuera de ordenación quedan recogidas en el plano “P.1.- Edificación a consolidar, edificación a derribar.” del presente Proyecto.

9.1.5.- Ejecución de la urbanización.

En desarrollo y ejecución del presente Proyecto, se desarrollará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del ámbito de actuación, ámbito que se incrementará para tal fin incluyendo los terrenos externos que sean necesarios para una correcta integración de la ordenación en el entorno más inmediato.

En el Plan de Etapas se contemplan las fases en que se desarrollara la urbanización.

Las principales obras de urbanización a realizar en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Recondo-Iparralde" son las siguientes:

.- Ejecución del espacio libre y zonas verdes, que sirven de separación entre los usos residenciales ordenados y los viarios previstos en ejecución que quedan fuera del ámbito de intervención.

.- Todas aquellas obras de infraestructuras y servicios necesarias para el normal funcionamiento de los usos residenciales y terciarios proyectados.

.- Derribo de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones declaradas "fuera de ordenación", al no ser acordes con la ordenación propuesta por el presente Proyecto, así como las correspondientes indemnizaciones.

.- Las obras de urbanización.

9.1.6.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en la Unidad de Ejecución estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en la normativa de carácter general.

10.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito denominado “Recondo Iparralde” por el Plan General de Ordenación Urbana de Irun, son los siguientes:

* Clafi S.A..

Avda. Iparralde nº 31. Irun.

* Georges Michel Trias Julia

Local Avda Iparralde nº 27/29. Irun.

* Joseba Elosua Urbieta

Local Avda Iparralde nº 35/37. Irun.

* Jose Maria Carazo Paul

Local Avda Iparralde nº 37. Irun.

* Jose A. Gallo Rolania

Local Avda Iparralde nº 37. Irun.

* Nestor Basterrechea Arzadun y M^a Isabel Irurzun Urquia

Local Avda Iparralde nº 37. Irun.

*Maria Luisa Polo Gaztelumendi; Maria Teresa Gamon Polo; Estanislao Gamon Polo; Maria Gumersinda Gamon Polo; Salvador Gamon Polo; Vicente Gamon Polo; Ana Maria Gamon Polo; Luis Polo Gaztelumendi y Ana Maria Icardo Espino; Milagros Ordoqui Yanci; Eduardo Polo Ordoqui; Maria Milagros Polo Ordoqui; Fernando Polo Ordoqui; Ignacio Maria Polo Lopetegui; Maria Luisa Polo Lopetegui; Iune Polo Olazabal; Nerea Polo Olazabal; Saioa Polo Olazabal; Miren Polo Olazabal;

Avda Iparralde nº 27. Irun

ANEXO "I"

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO.

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

1.- Objeto.

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

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

2.- Justificación de su cumplimiento.

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

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

En Irun, Junio de 2008

Fdo.: Clafi S.A.
Por la propiedad

Fdo.: Familia Polo
Por la propiedad

Fdo.: Joseba Imanol Elosua
Por la propiedad

Fdo.: Enrique Trias
Por la propiedad

Fdo.: Nestor Basterrechea y Otros
Por la propiedad

Fdo.: Alberto Pombo
Arquitecto

Fdo.: Jose.E. Uribe Azaola
Arquitecto Colaborador

Fdo.: Monica Zarate Aguirre
Abogada

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN
AMBITO RECONDO-IPARRALDE.**

DOCUMENTO 2

“ORDENANZAS REGULADORAS Y FICHAS URBANÍSTICAS”.

INDICE ORDENANZAS

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

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

Artículo 3.- Marco normativo.

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

Artículo 5.- Terminología de conceptos.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACIÓN.

Artículo 6.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

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

CAPITULO 1.2.- RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

Artículo 8.- Categorización del suelo.

Artículo 9.- Régimen General.

Artículo 10.- Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 11.- Condiciones de gestión y ejecución urbanística.

Artículo 12.- Edificios, construcciones e instalaciones declarados "fuera de ordenación".

Artículo 13.- Condiciones de parcelación.

Artículo 14.- Condiciones de determinación, ejecución y financiación de las obras de urbanización.

Artículo 15.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 16.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

Artículo 17.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.

Artículo 18.- Estudios de Detalle.

TÍTULO III: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

CAPITULO 2.1.- ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 19.- Criterios generales.

Artículo 20.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.

Artículo 21.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.

Artículo 22.- Patios

Artículo 23.- Cuerpos salientes o vuelos

Artículo 24.- Elementos salientes en fachadas

Artículo 25.- Escaleras y acceso a viviendas

Artículo 26.- Ascensores

Artículo 27.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 28.- Condiciones de uso.

Artículo 29.- Régimen de propiedad.

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 30.- Condiciones generales

Artículo 31.- Condiciones generales para los locales destinados a usos terciarios

Artículo 32.- Condiciones de los locales destinados a garaje

CAPÍTULO 2.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 33.- Fachadas

Artículo 34.- Cubiertas

TÍTULO IV: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

Artículo 35.- Superficies de las parcelas.

Artículo 36.- Régimen de Calificación Pomenorizada.

Artículo 37.- Condiciones de Edificación.

Artículo 38.- Condiciones de Uso.

Artículo 39.- Condiciones de Parcelación.

Artículo 40.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Artículo 41.- Régimen de propiedad.

TÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA.

Artículo 42.- Superficie de la parcela.

Artículo 43.- Régimen de Calificación Pomenorizada.

Artículo 44.- Condiciones de Edificación.

Artículo 45.- Condiciones de Uso.

Artículo 46.- Condiciones de Parcelación.

Artículo 47.- Condiciones de elaboración del proyecto de edificación y ejecución del mismo.

Artículo 48.- Régimen de propiedad.

Artículo 49.- Documento de planeamiento.

DOCUMENTO “2. ORDENANZAS REGULADORAS Y FICHAS URBANÍSTICAS”

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.- Marco normativo.

Todos los actos de edificación y uso del suelo dentro del territorio que comprende este Plan Especial de Ordenación Urbana, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus normas urbanísticas, en lo no dispuesto en ellas a las del vigente plan general de ordenación del Ayuntamiento de Irún, o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

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

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

Documento "1. Memoria".

Documento "2. Ordenanzas Reguladoras y Fichas Urbanísticas".

Documento "3. Plan de Etapas".

Documento "4. Estudio Económico-Financiero".

Documento "5. Planos".

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

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

Artículo 5.- Terminología de conceptos.

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

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN.

Artículo 6.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

El ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Proyecto, concretamente grafadas en el plano P.5.- Régimen de uso y dominio del suelo.

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

Artículo 7.- Sistematización de las “Zonas de Uso pormenorizado”.

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

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.

RV.- Parcelas de edificación Residencial alineacion a vial (RV).

PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

EC Parcela de Equipamiento comunitario

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

LJ.- Jardines Urbanos

LL.- Espacios Libres Peatonales

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

CAPITULO 1.2.- RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

Artículo 8.- Categorización del suelo.

El suelo se categoriza como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se establece en un unico ambito configurado por la totalidad de los terrenos objeto de la presente Modificación de PERI con una superficie de 5.997,25 m² de suelo que constituye una unica Actuación Integrada denominada como “Recondo-Avda Iparralde”.

Artículo 9.- Régimen General.

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

Artículo 10.- Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.

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

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

Los propietarios tienen obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 35 de la Ley 2/2006.

Corresponderá al conjunto de propietarios de los terrenos computables de la Actuación Integrada la atribución del 90% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación.

Artículo 11.- Condiciones de gestión y ejecución urbanística.

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

El sistema de actuación fijado para su desarrollo y ejecución urbanística es el denominado "Sistema de Concertación", expresamente regulado en la vigente legislación urbanística aplicable, Ley 2/2006.

Artículo 12.- Edificios, construcciones e instalaciones declarados "fuera de ordenación".

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

Dichos edificios, construcciones e instalaciones quedan expresamente grafiadas en el plano P.1.- Edificación a consolidar, edificación a derribar.

Artículo 13.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano P.6.- Parcelas Edificables.

La única parcela residencial resultante de la zonificación pormenorizada contenida en el presente Proyecto, y expresamente delimitada por el mismo, no tiene la condición de mínima, y se podrá parcelar en otras de inferior superficie siempre que cada una de las parcelas abarque al menos un portal y se cumplan con las condiciones de un frente mínimo de 16,50 m.

Artículo 14.- Condiciones de determinación, ejecución y financiación de las obras de urbanización.

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

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

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

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

Artículo 15.- Ejercicio de la facultad de edificar.

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

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

Artículo 16.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

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

Artículo 17.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.

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

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

Artículo 18.- Estudios de Detalle.

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de modificar la configuración física de las edificaciones dentro de cada una de las parcelas residenciales, cuyos contenidos se ajustarán a las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006.

TÍTULO III: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

CAPITULO 2.1.- ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 19.- Criterios generales.

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

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

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

Artículo 20.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.

Se basará en el presente Plan Especial y en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

Artículo 21.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.

Alineaciones, -Las alineaciones de edificación residencial, sobre rasante, se determinan gráficamente en el plano P.4.- Planta de alienaciones y rasantes, áreas de movimiento, definiéndose las mismas en las Ordenanzas particulares de las parcelas edificables.

Perfiles, y Alturas de las edificaciones

El perfil normativo está grafiado en los planos de Propuesta (P.8.- Perfiles y secciones del viario y la edificación), definiéndose el mismo en las Ordenanzas particulares de las parcelas edificables.

En todo caso se establece una altura libre interior en cada planta de 4,50 m en planta baja y 2,50 m en plantas altas y retranqueadas.

Artículo 22.- Patios

Se permiten los patios interiores de ventilación, siempre que la dimensión de los mismos sea tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual, al menos, a un sexto de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 metros y una superficie mínima de 10 m². La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la habitación más baja a ventilar, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. Los espacios utilizados por estos patios, no computarán a efectos de aprovechamientos. Así mismo para potenciar el ocultamiento de ropa tendida en fachadas, podrán realizarse patios con uso exclusivo de tendedero que igualmente no computarán a efectos de aprovechamientos.

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

Artículo 23.- Cuerpos salientes o vuelos

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

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

Los vuelos abiertos ocuparán linealmente no más del 60% de la fachada salvo en el suelo de planta retranqueada que podrá ocupar el 100% de la longitud de fachada, sin exceder 1,00 ms de saliente.

Los aleros o cornisas planas decorativas no podrán sobresalir más de 1,40m desde fachada.

Artículo 24.- Elementos salientes en fachadas

Los zócalos, pilastras y demás elementos constructivos u ornamentales adosados a la fachada en planta baja, con excepción de toldos y marquesinas, no sobresaldrán de la alineación más de 0,25 metros.

Las marquesinas y toldos de los locales de planta baja podrán volar sobre la fachada un máximo de 1,00 metros en posición plegada.

Las marquesinas y toldos, incluso en posición desplegada, distarán de la acera o espacio libre sobre el que vuelan, una altura no inferior a 3 metros en cualquiera de sus puntos.

Sólo podrán situarse a menor altura con saliente máximo de 0,25 metros desde la alineación, los soportes y demás elementos previstos para ex-tender y colgar los toldos.

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

Artículo 25.- Escaleras y acceso a viviendas

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

Artículo 26.- Ascensores

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 27.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

Sderan los establecidos en elvigentePlan General.

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 28.- Condiciones de uso.

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

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

Artículo 29.- Régimen de propiedad.

Las parcelas definidas “RV” será de adjudicación privada a favor de los titulares de los derechos de adjudicación del aprovechamiento ordenado en el ámbito de la Actuación Integrada “Recondo-
Iparralde”

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 30.- Condiciones generales

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

Asimismo, cumplirán con la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones del Excmo. Ayuntamiento de Irún.

Artículo 31.- Condiciones generales para los locales destinados a usos terciarios

1.- Todos los locales de la planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y no será a través del portal. Los de planta primera podrán ser a través del portal cumpliendo las normativas de accesibilidad y de protección contra incendios correspondientes.

2.- Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.

3.- La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso. Para esta última exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables, al menos en una tercera parte de la superficie total, no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 32.- Condiciones de los locales destinados a garaje

1.- Superficie y dimensiones mínimas:

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

2.- Altura libre mínima:

La altura mínima será de 2,20 metros.

3.- Accesos:

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

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

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente igual o inferior al 6%.

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

Los edificios previstos en cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del presente PERI deberán disponer de las entradas y salidas peatonales (portales) en los lugares que se indican en el mismo, a título orientativo. La rampa de acceso rodado estará situada donde se indica, también a título orientativo.

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

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

CAPÍTULO 2.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 33.- Fachadas

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

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

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

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

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

Artículo 34.- Cubiertas

Se admiten las soluciones de cubierta plana, pudiéndose disponer sobre la misma elementos ornamentales además de instalaciones de servicio del edificio.

TÍTULO III: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

Artículo 35.- Superficies de las parcelas.

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

Artículo 36.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

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

Artículo 37.- Condiciones de Edificación.

A.- Aprovechamiento edificatorio (sobre rasante).

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

Parcela residencial	
Superficie de parcela	2.902 m ² suelo
Ocupación de parcela	2.902 m ² suelo
Planta sótano 1(no computable)	2.902 m ² construidos
Planta sótano 2(no computable)	2.902 m ² construidos
Planta sótano 3(no computable)	2.902 m ² construidos
Planta baja (semisótano)	1.200 m ² * construidos ⁽¹⁾
Plantas 1+2+3+4+5+6+7+8+9	7.424 m ² construidos
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	8.624 m² construidos

* (1)Aprovechamiento computable máximo comercial, que podrá pasar a residencial en la parte no consumida, siempre que se respete el número máximo de viviendas asignadas al ámbito

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

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

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

- Alineaciones: Las alineaciones de edificación residencial, sobre rasante, se determinan gráficamente en el plano P.4.- Planta de alienaciones y rasantes, áreas de movimiento, siendo las siguientes:

-Alineación sur y oeste, se ajusta a la dirección de el ramal de salida de la N-121.

-Alineación este se ajusta a la direccionalidad de la avenida de Iparralde.

.- Perfil de la edificación:

Se establecen 4 tipos de edificación residencial, con el siguiente perfil (no incluido sótanos y semisótanos):

Residencial 1 (torre): pb + 9.

Residencial 2 (adosado a la torre): pb + 4 + ático

Residencial 3 (exento): pb + 4

Residencial 4 (Frente a nueva variante): pb + 4 + ático

- Sótanos: tres plantas de sótano.

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

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

Residencial 1 (torre): 35 m

Residencial 2 (adosado a la torre): 21 m

Residencial 3 (exento): 15 m

Residencial 4 (Frente a nueva variante): 18 m

Artículo 38.- Condiciones de Uso.

A.- Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones especificadas en el presente documento a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular. y en aquellas no reguladas por el, a las generales establecidas para las zonas “Residencial con alineación a vial (RV)” y “Residencial colectivo en bloque (RB)” en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General;

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

El número máximo de viviendas es de 92 unidades, tres de ellas de promoción pública y resto de promoción privada.

C.- Plazas de aparcamiento.

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

Artículo 39.- Condiciones de Parcelación.

La parcela residencial resultante tiene la condición de parcela divisible, en las condiciones establecidas en el art. 12 de las presentes ordenanzas.

Artículo 40.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las edificaciones previstas en la parcela residencial resultante de la ordenación será objeto de un único anteproyecto conjunto.

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

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

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

Artículo 41.- Régimen de propiedad.

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

TÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA.

Artículo 42.- Superficie de la parcela.

La superficie de la parcela "EC", de equipamiento comunitario es de 1.483,56 m².

Artículo 43.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Parcela de Equipamiento comunitario.

Artículo 44.- Condiciones de Edificación.

A.- Aprovechamiento edificatorio (sobre rasante) es de 4.000 m²(t). Se regulara en funcion del proyecto que lo desarrolle, siendo el que se señala meramente indicativo.

En cualquier caso, las modificaciones en las determinaciones de la edificación de Equipamiento, podrán ser reguladas a través de un Estudio de Detalle.

Parcela equipamiento	
Superficie de parcela	1.483,56 m ² suelo
Ocupación de parcela	1.483,56 m ² suelo
Edificabilidad maxima	4.000,00 m ² construidos

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

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

Perfil: Equipamiento Cultural: Pb + 2

Artículo 45.- Condiciones de Uso.

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

A.- Condiciones generales.

No obstante, las condiciones de uso de la edificación se ajustarán, una vez decidida la actividad dotacional correspondiente, a las determinaciones generales establecidas para las "Parcelas de

Equipamiento Comunitario” en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establezcan en el correspondiente documento urbanístico.

Artículo 46.- Condiciones de Parcelación.

La parcela “EC” tiene la condición de parcela mínima e indivisible a efectos urbanísticos.

Artículo 47.- Condiciones de elaboración del proyecto de edificación y ejecución del mismo.

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

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

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

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

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

Artículo 48.- Régimen de propiedad.

La parcela de equipamiento comunitario “EC” se adscribe al régimen de dominio y uso público, titularidad del Ayuntamiento de Irún.

Artículo 49.- Documento de planeamiento.

El desarrollo edificatorio de la parcela “EC” podrá ser regulado a través de un Estudio de Detalle definiendo nuevas alineaciones, rasantes y volúmenes edificables correspondientes a la misma.

El referido documento de planeamiento contendrá un Ficha Urbanística que recoja gráficamente las determinaciones aplicables a la misma.

En Irun, Junio de 2008

Fdo.: Clafi S.A.
Por la propiedad

Fdo.: Familia Polo
Por la propiedad

Fdo.: Joseba Imanol Elosua
Por la propiedad

Fdo.: Enrique Trias
Por la propiedad

Fdo.: Nestor Basterrechea y Otros
Por la propiedad

Fdo.: Alberto Pombo
Arquitecto

Fdo.: Jose.E. Uribe Azaola
Arquitecto Colaborador

Fdo.: Monica Zarate Aguirre
Abogada

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN
AMBITO RECONDO-IPARRALDE.**

DOCUMENTO 3

“PLAN DE ETAPAS”.

DOCUMENTO "3. PLAN DE ETAPAS"

DOCUMENTO

"3. PLAN DE ETAPAS"

ÍNDICE

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

**DOCUMENTO “3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION
DOCUMENTO**

“3. ” DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

ÍNDICE

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

1.- CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

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

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

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

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

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

Independientemente de que sea el Programa de Actuación Urbanizadora el documento urbanístico adecuado para fijar la programación, se propone, para el desarrollo del ámbito en su totalidad, un plazo global de ejecución de ocho años, a contar desde la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y gestión, que resulta de la consideración de la consecución de las siguientes acciones y plazos para las actuaciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar:

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

Redacción y tramitación de la totalidad de los documentos propios del Sistema de Concertación -. Han de ser elaborados y presentados ante el Ayuntamiento para la referida tramitación en el plazo

máximo de cuatro meses, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior. La constitución de la Junta de Concertación se realizara en los plazos establecidos al efecto en la legislación vigente.

En cuanto a las fases para la ejecución de la urbanización y edificación, se establecen las siguientes definidas gráficamente en el plano P.11 Plan de Etapas.:

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

Etapa 2: Edificación en altura.

Etapa 3: Urbanización perimetral .

Etapa 4: Equipamiento dotacional (museo Oteiza)

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

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

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

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

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

En Irun, Junio de 2008

Fdo.: Clafi S.A.
Por la propiedad

Fdo.: Familia Polo
Por la propiedad

Fdo.: Joseba Imanol Elosua
Por la propiedad

Fdo.: Enrique Trias
Por la propiedad

Fdo.: Nestor Basterrechea y Otros
Por la propiedad

Fdo.: Alberto Pombo
Arquitecto

Fdo.: Jose.E. Uribe Azaola
Arquitecto Colaborador

Fdo.: Monica Zarate Aguirre
Abogada

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN
AMBITO RECONDO-IPARRALDE.**

DOCUMENTO 4

"ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO".

DOCUMENTO "4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"

INTRODUCCIÓN.

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

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

donde:

V_s = Valor Residual del Suelo

V_M = Valor de Mercado

C_c = Coste de Construcción

C_u = Coste de Urbanización.

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

COSTE DE LA EDIFICACIÓN.

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

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

- m ² Edificación Residencial	750.-€
- m ² comercial500 -€
- m ² Garaje y Usos Auxiliares en Sótano	400.-€

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

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO "RECONDO-AVDA. IPARRALDE DE IRUN. DOCUMENTO "4. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO". JUNIO 2008.

- Edificación Residencial	(7.424 m ² (t) x 750) =	5.568.000.-€
- Edificación comercial	(1.200 m ² (t) x 500 =	600.000.-€
- Garaje y Usos Auxiliares en Sótano		3.482.400.-€
Total Coste de la Edificación		9.650.400.-€

VALOR DE MERCADO.

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

- m ² Vivienda.....	2.000.-€
- m ² comercial	1.000.-€
- Plaza de Garaje	12.000.-€

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

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

VALOR DEL SUELO.

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

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

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

Coste Valor del Suelo = 3.648.150.-€

RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

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

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

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

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

En Irun, Junio de 2008

Fdo.: Clafi S.A.
Por la propiedad

Fdo.: Familia Polo
Por la propiedad

Fdo.: Joseba Imanol Elosua
Por la propiedad

Fdo.: Enrique Trias
Por la propiedad

Fdo.: Nestor Basterrechea y Otros
Por la propiedad

Fdo.: Alberto Pombo
Arquitecto

Fdo.: Jose.E. Uribe Azaola
Arquitecto Colaborador

Fdo.: Monica Zarate Aguirre
Abogada

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN
AMBITO RECONDO-IPARRALDE.**

DOCUMENTO 5

“PLANOS”

DOCUMENTO "5. PLANOS"

ÍNDICE

I.- Planos de Información.

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

II.- Planos de Ordenación.

- P.1.- Edificación a consolidar, edificación a derribar.
- P.2.- Calificación del Suelo.
- P.3.- Superpuesto: propuesta y estado actual y ordenación.
- P.4.- Planta de alienaciones y rasantes, áreas de movimiento.
- P.5.- Régimen de uso y dominio del suelo
- P.6.- Parcelas Edificables.
- P.7.- Integración de la Ordenación en su entorno
- P.8.- Perfiles y secciones del viario y la edificación
- P.9.- Servicios urbanos: agua potable y saneamiento
- P.10.- Servicios urbanos: alumbrado público, telefonía y energía eléctrica
- P.11.- Plan de etapas.

