

**PLAN PARCIAL  
EN EL AMBITO DE OINAURRE DE IRUN**

**Promueve la Sociedad Pública de Vivienda de Irún - Irunvi  
Ignacio Iturbe Mach, Arquitecto  
Junio de 2007**

**INDICE GENERAL**

**DOCUMENTO A  
MEMORIA**

**ANEXO I AL DOCUMENTO A  
PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD**

**DOCUMENTO B  
MEMORIA DE GESTION**

**DOCUMENTO C  
NORMAS URBANISTICAS**

**DOCUMENTO D  
VIABILIDAD ECONOMICA**

**DOCUMENTO E  
PLANOS DE INFORMACION Y PROPUESTA**

**PLAN PARCIAL  
EN EL AMBITO DE OINAURRE DE IRUN**

**Promueve la Sociedad Pública de Vivienda de Irún - Irunvi  
Ignacio Iturbe Mach, Arquitecto  
Junio de 2007**

**DOCUMENTO A**

**MEMORIA**

---

**INDICE DEL DOCUMENTO A  
MEMORIA**

**Pág.**

<b>1.- INTRODUCCION</b> .....	1
1.1.- REDACTOR, PROMOTOR Y TRAMITACION .....	1
1.2.- ANTECEDENTES .....	1
1.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	3
<b>2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	4
2.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA REFERIDA AL LUGAR .....	4
2.1.1.- SITUACIÓN, DELIMITACION Y CARACTERÍSTICAS DEL LUGAR 4	
2.1.1.1.- Topografía.....	4
2.1.1.2.- Características de los Terrenos.....	4
2.1.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y USOS .....	7
2.1.2.1.- Estructura de la Propiedad del Suelo .....	7
2.1.2.2.- Usos y Edificaciones Existentes.....	11
2.1.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	13
2.1.3.1.- Red de Distribución de Agua .....	13
2.1.3.2.- Red de Energía Eléctrica .....	13
2.2.- INFORMACIÓN REFERIDA A LA LEGISLACIÓN URBANISTICA .....	14
2.2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.....	14
2.2.2.- DETERMINACIONES DE LA LEY 2/2006.....	19
2.2.3.- DETERMINACIONES DEL REGLAM. DE PLANEAMIENTO .....	20
2.2.4.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS .....	21
2.2.5.- SERVIDUMBRES PROVOCADAS POR LA AUTOPISTA .....	22
<b>3.- ORDENACION</b> .....	23
3.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA .....	23
3.2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARTICULARES.....	24
3.2.1.- La Estructura Viaria.....	24
3.2.2.- La Ordenación General.....	27
3.2.3.- El Sistema de Espacios Libres y Equipamientos.....	29

3.3.- CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL Y PARAMETROS DE USO .....	32
3.3.1.- Zonificación Pormenorizada .....	32
3.3.2.- Distribución de Sup. Construidas por Parcelas Residenciales .....	33

## 1.- INTRODUCCION

### 1.1.- REDACTOR, PROMOTOR Y TRAMITACION

El presente documento lo suscribe Ignacio Iturbe Mach, arquitecto colegiado con el número 214140 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, con domicilio laboral en la Avenida Recalde nº 33, 2º piso de San Sebastián, director y coordinador del equipo de trabajo adjudicatario de los trabajos de asistencia técnica necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito de “Oinaurre” de Irún.

El presente documento de Plan Parcial en el ámbito “Oinaurre”, se formula por el Ayuntamiento de Irún, a instancias del encargo de redacción del mismo realizado por la Sociedad Pública de Vivienda de Irún, S.A., y se presenta para su **aprobación inicial** y posterior tramitación.

### 1.2.- ANTECEDENTES

El municipio de Irún cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de junio de 1998 según acuerdo del Consejo de Diputados.

Este Plan General define en el territorio los denominados Ambitos de Intervención Urbanística, los cuales deben desarrollarse al amparo de las directrices establecidas por este planeamiento general. Asimismo, y motivado por la necesidad de posibilitar la creación de un parque de viviendas de protección oficial en correspondencia con las características del lugar, se consideró necesaria la modificación de las determinaciones establecidas por el Plan General de referencia.

Por lo tanto, lo establecido por el planeamiento general para este ámbito de “Oinaurre” ha sido objeto del expediente de la Modificación nº 8 de Plan General de Ordenación Urbana, aprobada por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipúzkoa en su reunión de 2 de agosto de 2006, en los siguientes términos:

*- Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de “Modificación del Plan General de Irún en el ámbito 6.2.01 Oinaurre” salvo lo dispuesto en el apartado segundo y tercero de este acuerdo y con las siguientes condiciones:*

- 1.- El Programa de Actuación Urbanística definirá la reserva para el sistema general de espacios libres en función de las necesidades del conjunto de la población con observancia de los mínimos requeridos*
- 2.- En relación con el cumplimiento de la reserva de viviendas de protección oficial establecido en la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de*

*vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberá establecer la necesidad de que al menos el 65% de las nuevas viviendas previstas se acojan a un régimen de protección oficial.*

*Se advierte que la Casa-torre de Alatrística tiene la consideración de Zona de Presunción Arqueológica, siéndole de aplicación la protección que le otorga el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco y las obligaciones derivadas de ello.*

- *Segundo.- No otorgar la aprobación definitiva al expediente de “Modificación del Plan General de Irún en el ámbito 6.2.01 Oinurre”, en lo que respecta a la clasificación como suelo urbano de la parcela calificada como sistema general de infraestructuras de servicio ocupada por el depósito de agua de Iparraguirre.*
- *Tercero.- suspender la aprobación definitiva del expediente de “Modificación del Plan General de Irún en el ámbito 6.2.01 Oinurre”, en las áreas de suelo urbano de Sistema Local a Expropiar (SILE) siguientes: Conexión calle “Piketazarra” y Conexión calle “Belitz”, hasta que se cumplan los condicionantes señalados para su aprobación en la parte expositiva del presente acuerdo.*

*A este respecto se expone que “en lo referente a los dos elementos viarios de conexión del ámbito con redes situadas fuera del mismo, definidos como Sistemas Locales a Expropiar (SILE) en suelo urbano del colindante barrio de Lapice, se trata de infraestructuras de integración y conexión del ámbito de Oinurre con su entorno, por lo que no se considera procedente en estos momentos su aprobación definitiva siendo preciso suspender cautelarmente su aprobación, dado que su definición no es objeto de este expediente y se determinará a través de su programación o, en su caso, en la ordenación pormenorizada”.*

Por otra parte, y al amparo de lo establecido en el documento de Modificación y en el Acuerdo de aprobación definitiva de este planeamiento general, se redacta el correspondiente documento de Programa de Actuación Urbanística con el objeto de definir los parámetros y criterios de ordenación urbanísticos, así como las determinaciones del planeamiento pormenorizado a desarrollar en el ámbito 6.2.01 “Oinurre”.

Este documento de Programa de Actuación Urbanística en el ámbito de “Oinurre”, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Irún con fecha de 28 de marzo de 2007, establece la definición de la Calificación Global y Estructura General del ámbito, así como la programación de la actuación y las condiciones de desarrollo y ejecución de la actuación residencial.

### **1.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El presente documento de Plan Parcial supone la concreción de las condiciones urbanísticas necesarias y que deben posibilitar la implantación del programa residencial definido en los referidos documentos de Modificación del Plan General y de Programa de Actuación Urbanística, desarrollados en el ámbito de “Oinaurre”.

Se contempla ahora la definición de la ordenación pormenorizada correspondiente en cumplimiento de las previsiones establecidas por este planeamiento urbanístico superior, y con sujeción a los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Por lo tanto, la justificación y conveniencia del presente Plan Parcial en el ámbito de “Oinaurre”, reside en la necesidad de posibilitar la implantación del programa residencial ya definido, en correspondencia con lo ya establecido por los planeamientos y legislaciones que son de aplicación.

Por lo tanto, y teniendo en cuenta lo antes expuesto, con el presente planeamiento, se concreta la ordenación del ámbito sobre el que se actúa, señalando las futuras parcelas destinadas a los usos residenciales, el suelo destinado a viario y a espacios libres, así como la ordenanza reguladora de la actividad edificatoria en el ámbito.



## **2.- INFORMACION URBANISTICA**

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

### **2.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA REFERIDA AL LUGAR**

#### **2.1.1.- SITUACIÓN, DELIMITACION Y CARACTERÍSTICAS DEL LUGAR**

El ámbito objeto del presente documento se localiza al sur de la ciudad de Irún, en un terreno de ladera delimitado al norte por la Avenida de Elizatxo, al sur por la Autopista, al este por la zona residencial de Lapice y al oeste por la zona industrial de Arretxe Ugalde.

##### **2.1.1.1.- Topografía**

Esta ladera desciende de sur a norte desde una cota aproximada de coronación de +75,00 metros, hasta la zona baja localizada en torno a la Avenida de Elizatxo. Esta avenida, que define el límite sur del ámbito, en la actualidad se desarrolla igualmente en pendiente y presenta un punto alto en torno a la cota +47,00 localizado en la confluencia con la calle Gobaraginen, y un descenso hacia ambos lados, con cota +40,00 en el extremo este y cota +45,00 es el extremo oeste.

Asimismo, al este del ámbito y junto a la zona residencial de Lapice existe una zona de vaguada con una fuerte pendiente que se desarrolla de sur a norte. Igualmente, y junto a la zona industrial de Arretxe Ugalde, existe una ladera con fuerte pendiente y con caída hacia el oeste.

Por lo tanto, el terreno actual presenta una zona baja de suave pendiente y apoyada en la Avenida de Elizatxo, una zona, prolongación de ésta, de mayor pendiente y que se desarrolla hasta la coronación, y en los extremos dos zonas de fuerte pendiente que delimitan claramente el terreno adecuado para el futuro asentamiento residencial.

##### **2.1.1.2.- Características de los Terrenos**

Se presenta a continuación un informe previo realizado por la empresa Euroestudios, y suscrito por los técnicos de esta empresa Juan Ignacio Rodríguez Avial y Andoni Alkorta, en el que se exponen unas conclusiones geotécnicas preliminares sobre el ámbito de "Oinaurre", así como una orientación sobre la investigación que será oportuno realizar en este ámbito con el objeto de asegurar la correcta definición de las características del terreno:

## **- RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DE LA ZONA**

*En base a la información consultada de diversos trabajos realizados por EUROESTUDIOS en la zona como son “PROYECTO Y OBRA DE LA AUTOPISTA A-8”, “ESTUDIO GEOTÉCNICO PARA LA CIMENTACIÓN DEL DEPOSITO DE AGUA”; “ESTUDIO Y ASISTENCIA GEOTÉCNICA PARA EL ENLACE DE VENTAS DE IRUN”, y los recorridos de campo efectuados en la zona a urbanizar, se tiene un conocimiento bastante preciso de las características geotécnicas.*

*La urbanización proyectada se sitúa en una ladera de suave pendiente (5° a 12°) situada entre la antigua carretera de acceso a Irún y la coronación de la autopista. Al E. limita con la “Ciudad Jardín”, al N. con la carretera de acceso a Irún, al S. con la autopista y al W. por un polígono industrial.*

*El espesor de suelos previsto es reducido, de 1 a 3 m. Se trata de suelos coluviales y residuales de composición arcillosa y elevado contenido en humedad. El macizo rocoso está formado por una alternancia centimétrica de areniscas, calizas arcillosas y calizas pertenecientes al Flysch detrítico calcáreo del Cretácico Superior. El macizo rocoso presenta un espesor de roca alterada en grado IV-V de hasta 10 m de potencia, cuyo comportamiento geomecánico corresponde a una arcilla saturada.*

*La estructura del macizo rocoso es variable al estar los estratos replegados pero predominando las zonas con estratificación paralela a la ladera y buzamiento hacia el N.*

## **- ACTUACIONES PREVISTAS EN LA URBANIZACIÓN RECOMENDADA**

*Por un lado hay que mencionar las actuaciones previstas que son:*

- Vial perimetral a la urbanización que su mayor parte discurre en desmonte con alturas variables de 2 a 5 m.*
- Camino de servicio por el borde del polígono industrial. En la práctica totalidad discurre en relleno a media ladera y contempla la realización de un viaducto sobre la autopista en el tránsito desmonte-relleno.*
- Ocho filas de edificios en disposición paralela a la ladera con tres viales de urbanización. En las cuatro filas superiores la cota de urbanización se sitúa de 1 a 7 m por debajo del terreno natural; y las cuatro filas de*

*edificios del lado inferior, la cota de urbanización se sitúa varios metros por encima del terreno natural.*

#### **- CONCLUSIONES**

- **Materiales:** *la totalidad de los materiales excavados serán de composición arcillosa con humedades entre 15 y 30%, es decir, entre 10 y 20% por encima de la óptima por lo que únicamente se podrán emplear en rellenos especiales (tipo sándwich, etc.)*
- **Cimentaciones:** *los edificios proyectados se podrán cimentar en roca meteorizada siendo la carga admisible del terreno muy baja, 1.5 a 2.5 Kg/cm<sup>2</sup>. El viaducto previsto en principio no se descarta la posibilidad de cimentación directa a roca a cargas muy bajas pero debido a la mala calidad de la roca y la posible existencia de rellenos, requerirá un estudio específico en cada apoyo.*
- **Taludes:** *la totalidad de los taludes excavados deberán tener inclinación reducidas, del orden de 3(H):2(V).*

#### **- INVESTIGACIÓN PREVISTA**

*Para La redacción del Proyecto de Urbanización será necesario realizar una investigación que como mínimo debería de contemplar:*

- **CARTOGRAFÍA GEOLÓGICA A ESCALA 1/500**
- **12 CALICATAS** *con toma de muestras y datos estructurales del macizo rocoso*
- **ENSAYOS DE LABORATORIO SISTEMÁTICOS** *para los distintos materiales y para cada sector: Ensayos de identificación, Proctor y CBR.*
- **UN SONDEO MECÁNICO A ROTACIÓN** *en cada apoyo del viaducto sobre la autopista.*

## **2.1.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y USOS**

### **2.1.2.1.- Estructura de la Propiedad del Suelo**

El Ayuntamiento de Irún es en la actualidad propietario mayoritario del suelo incluido en el ámbito de “Oinaurre”. Esta circunstancia es resultado del proceso de adquisición de terrenos realizado por este Ayuntamiento con el objeto de posibilitar en su día la construcción de un parque de vivienda pública para esta zona de la ciudad.

El ámbito de la actuación contemplada en el presente Plan Parcial tiene una superficie total de 122.114,78 m<sup>2</sup>. El ámbito de la actuación incluye el sector definido como “Oinaurre” por el Programa de Actuación Urbanística ya tramitado, con una superficie de 119.384,36 m<sup>2</sup> y una vez excluida la superficie del suelo destinado al depósito de agua de Iparraguirre-Bajo, así como una superficie de 2.730,42 m<sup>2</sup> clasificada como suelo urbano y considerada necesaria con el objeto de posibilitar la conexión con el sistema viario del entorno.

Reflejar, que la parcela privada definida con el número 3 en el plano de Parcelario – Estado Actual, refleja la condición de la existencia de un contrato de compraventa con la Cooperativa “Oinaurre” que se realizó en su día con el objeto de posibilitar la construcción de viviendas unifamiliares adosadas.

Igualmente reflejar la condición contenida en el Acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 30 de octubre de 1996, en el que el Ayuntamiento reconoce en este ámbito de “Oinaurre” el derecho al aprovechamiento urbanístico que genera una parcela de 671,40 m<sup>2</sup> cedida en su día por José Antonio Ugarte Egorleta para la ejecución del Proyecto de Urbanización de la calle Lavanderas. Esta circunstancia deberá considerarse en los correspondientes documentos de desarrollo y gestión del presente Plan Parcial.

Se acompaña a continuación la definición de las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial, incluyendo la superficie y propietario de cada una de ellas. Asimismo, estas parcelas se han numerado en correspondencia con el sector o áreas de las que forman parte. A este respecto, el Sector 1 “Oinaurre”, definido como suelo urbanizable programado, incluye las parcelas nº1 a nº14 y camino.

El Area 2 “Piketazarra”, ámbito definido en el suelo urbano con el objeto de posibilitar la prolongación de la calle Puketazarra incluye la parcela nº 15. Por último, el Area 3 “Belitz”, ámbito definido igualmente en el suelo urbano y con el objeto de posibilitar la conexión con la calle Belitz incluye las parcelas nº16, nº17, nº18, nº19 y el viario local existente.

Cualquier omisión o modificación de la titularidad dominical, así como las leves diferencias de superficies que puedan existir entre las consignadas y la realidad, serán corregidas en la fase de gestión de este planeamiento, con estudio detallado y preciso de estos aspectos. Asimismo, en la referida fase de gestión, deberán contemplarse y regularizarse los

condicionantes resultado de compromisos y expedientes anteriores establecidos para cada una de las parcelas. Se acompaña a continuación la relación de las parcelas afectadas por la presente actuación:

· **PARCELA 1**

- Propietario ..... María Carmen Ugarte Egorleta
- Superficie ..... 4.927,24 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

· **PARCELA 2**

- Propietario ..... José Antonio Ugarte Egorleta
- Superficie ..... 4.089,41 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

· **PARCELA 3**

- Propietario ..... Carmen Iguiniz Arruabarrena  
Manuel Iguiniz Arruabarrena
- Superficie ..... 12.181,58 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”  
Existe contrato privado de compraventa de 10.222,50 m<sup>2</sup> con la Cooperativa “Oinaurre”, y que no incluye la edificación existente y 1.561,50 m<sup>2</sup> de terreno.

· **PARCELA 4**

- Propietario ..... Felix Arruabarrena Susperregui  
María Arbelaitz Arruabarrena
- Superficie ..... 180,16 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

· **PARCELA 5**

- Propietario ..... Carmen Iguñiz Arruabarrena
- Superficie ..... 155,78 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

· **PARCELA 6**

- Propietario ..... Ayuntamiento de Irún
- Superficie ..... 27.655,85 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

**· PARCELA 7**

- Propietario ..... Ramón Sein Iguiniz (25%)  
José Ignacio Oruezabal Martiarena (50%)  
José Manuel y Ramón Sein Iguiniz (25%)
- Superficie ..... 537,60 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

**· PARCELA 8**

- Propietario ..... María Minguez Nieto
- Superficie ..... 536,16 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

**· PARCELA 9**

- Propietario ..... Ayuntamiento de Irún
- Superficie ..... 17.004,57 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

**· PARCELA 10**

- Propietario ..... Ayuntamiento de Irún
- Superficie ..... 20.356,89 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

**· PARCELA 11**

- Propietario ..... Manuela Manterola Lizarraga  
Aranzazu y Antonia Iguñiz Manterola
- Superficie ..... 17.326,82 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

**· PARCELA 12**

- Propietario ..... Ayuntamiento de Irún
- Superficie ..... 11.323,21 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

**· PARCELA 13**

- Propietario ..... Ayuntamiento de Irún
- Superficie ..... 1.514,43 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

**· PARCELA 14**

- Propietario ..... Servicios del Txingudi S.A.
- Superficie ..... 228,51 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el sector 1 “Oinaurre”

**· CAMINO**

- Propietario ..... Ayuntamiento de Irún
- Superficie ..... 1.366,15 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Superficie incluida en el sector 1 “Oinaurre”

**· PARCELA 15**

- Propietario ..... Antonia Gómez Cea  
Francisco Solís Suarez
- Superficie ..... 209,57 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el Area 2 “Piketazarra”.

**· PARCELA 16**

- Propietario ..... María Cristina Gutierrez Alonso  
Oscar Perez Rienda
- Superficie ..... 58,62 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el Area 3 “Belitz”.

**· PARCELA 17**

- Propietario ..... Plácido Iglesias de Sande
- Superficie ..... 910,32 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el Area 3 “Belitz”.

**· PARCELA 18**

- Propietario ..... María Nieves Galán Azurmendi
- Superficie ..... 107,50 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el Area 3 “Belitz”.

**· PARCELA 19**

- Propietario ..... María Nieves Carazo Corta
- Superficie ..... 559,07 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Parcela incluida en el Area 3 “Belitz”.

## · VIARIO LOCAL

- Propietario ..... Ayuntamiento de Irún
- Superficie ..... 885,34 m<sup>2</sup>
- Condición ..... Superficie incluida en el Area 3 “Belitz”.

### 2.1.2.2.- Usos y Edificaciones Existentes

En la actualidad el terreno incluido en el ámbito objeto del presente documento tiene una estructura parcelaria rural. En tres de las parcelas privadas existen un total de cuatro edificaciones tipo caserío, que alojan un total de seis viviendas, y que compatibilizan el uso residencial con zonas de espacio libre vinculadas a estas edificaciones, así como con pequeñas explotaciones agropecuarias tipo huerto.

Las edificaciones existentes se localizan en las parcelas 4, 5, 7 y 11 definidas en el plano de parcelario correspondiente.

En las parcelas 4 y 5 se localizan dos edificaciones, ambas con un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta. La edificación localizada en la parcela 4 se denomina Arrabateenea Berri. La edificación localizada en la parcela 5, de mayor ocupación, se denomina caserío Arrabateenea. Cada una de estas edificaciones alberga una vivienda.

En la parcela 7 se localiza el caserío de Alai-Triste, edificio con un cierto valor arquitectónico y en el cual se ha realizado recientemente un pequeño levante con el objeto de posibilitar el uso residencial del espacio bajo cubierta. Esta edificación tiene un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta, y aloja un total de tres viviendas. Por último, en la parcela 11 se localiza el caserío Legarre, que dispone de un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta y que alberga una única vivienda.

Las parcelas propiedad del Ayuntamiento se encuentran en la actualidad totalmente ocupadas por pequeños huertos que se han ido delimitando con materiales de deshecho. Este proceso de ocupación se produce de una manera intensiva y con delimitaciones de menor superficie en la parte baja de la ladera, junto a la Avenida de Elizatxo, y en cambio esta delimitación es de mayor superficie en la parte alta de la ladera.

La relación de edificaciones existentes y superficies de parcelas incluidos en el sector y áreas delimitadas en el presente ámbito de actuación es la siguiente:



**SUELO INCLUIDO EN EL SECTOR 1 “OINAURRE”:**

Nº	Sup. de Parcela	Sup. Ocupada	Sup. Construida	Nº de Viviendas
1.....	4.927,24 m <sup>2</sup>			
2.....	4.089,41 m <sup>2</sup>			
3.....	12.181,58 m <sup>2</sup>			
4.....	180,16 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	1 viv.
5.....	155,78 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	356 m <sup>2</sup>	1 viv.
6.....	27.655,85 m <sup>2</sup>			
7.....	537,60 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>	486 m <sup>2</sup>	3 viv.
8.....	536,16 m <sup>2</sup>			
9.....	17.004,57 m <sup>2</sup>			
10.....	20.356,89 m <sup>2</sup>			
11.....	17.326,82 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	516 m <sup>2</sup>	1 viv.
12.....	11.323,21 m <sup>2</sup>			
13.....	1.514,43 m <sup>2</sup>			
14.....	228,51 m <sup>2</sup>			
Camino...	1.366,15 m <sup>2</sup>			
<b>Total ...</b>	<b>119.384,36 m<sup>2</sup></b>	<b>628 m<sup>2</sup></b>	<b>1.506 m<sup>2</sup></b>	<b>6 viv.</b>

**SUELO INCLUIDO EN AREA 2 “PIKETAZAHARRA”:**

Nº	Sup. de Parcela	Sup. Ocupada	Sup. Construida	Nº de Viviendas
15.....	209,57 m <sup>2</sup>			
<b>Total .....</b>	<b>209,57 m<sup>2</sup></b>			

**SUELO INCLUIDO EN EL AREA 3 “BELITZ”:**

Nº	Sup. de Parcela	Sup. Ocupada	Sup. Construida	Nº de Viviendas
16.....	58,62 m <sup>2</sup>			
17.....	910,32 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>	134,00 m <sup>2</sup>	1 viv.
18.....	107,50 m <sup>2</sup>			
19.....	559,07 m <sup>2</sup>	68,74 m <sup>2</sup>	127,56 m <sup>2</sup>	1 viv.
Viario.....	885,34 m <sup>2</sup>			
<b>Total .....</b>	<b>2.520,85 m<sup>2</sup></b>	<b>155,74 m<sup>2</sup></b>	<b>261,56 m<sup>2</sup></b>	<b>2 viv.</b>

### **2.1.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

El área objeto del presente documento presenta en la actualidad una estructura rural, y por lo 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.

Asimismo, en este ámbito se encuentran localizadas una serie de instalaciones generales, como son las redes de distribución de agua y suministro de energía eléctrica. En el caso particular de la red de distribución de agua, deberá ser objeto de modificación y ajuste con el objeto de posibilitar la utilización racional del suelo.

#### **2.1.3.1.- Red de Distribución de Agua**

En la parte alta del ámbito, en la cota +62,00 se localiza el depósito de Iparragirre-Bajo. Este depósito tiene una capacidad de 6.500 m<sup>3</sup> y está construido de forma rectangular con unas dimensiones de 45,83 metros de largo por 30,85 metros de ancho. Está dividido en dos cámaras mediante un muro central y la altura máxima del agua es de 5,00 metros.

Asimismo, y por el camino que actualmente discurre por la parte central del ámbito y que conecta con la parte alta del barrio de Lapice se localiza la tubería de traída de agua de Jaizkibel que abastece a este depósito. Igualmente y en paralelo a esta tubería, discurren las tuberías de distribución, que desde el mencionado depósito de Ibaeta distribuyen el agua a los distintos barrios de Irún. En concreto desde este depósito bajan dos arterias, la más pequeña de 300 mm. de diámetro se dirige a Larreaundi y distribuye a este barrio y al de Olaberria. La otra arteria discurre por la plaza de Urdanibia y continúa con un ramal por la calle San Marcial y el Paseo de Colón.

#### **2.1.3.2.- Red de Energía Eléctrica**

Respecto de la red de energía eléctrica, al suroeste del ámbito, y junto al ámbito colindante de Arretxe Ugalde, cruza una línea aérea que desde la Subestación Central situada en el barrio de Anaka distribuye a la estación de transformación y distribución situada en el barrio de Larreaundi.

Asimismo, en la parte central del ámbito y localizadas junto al camino que accede a la parte alta, existen tres torretas metálicas que suministran energía eléctrica a los diferentes transformadores de distribución, y conectan directamente con otra torreta localizada en la calle Gobaraginen, al sur de la futura glorieta viaria a localizar en la Avenida Elizatxo, a partir de la cual se deberá producir en un futuro el soterramiento de la red.

## **2.2.- INFORMACIÓN REFERIDA A LA LEGISLACION URBANISTICA**

### **2.2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL**

El ámbito de “Oinarre”, con el objeto de posibilitar la creación de un parque de viviendas de protección oficial adecuado, ha sido objeto del expediente de la Modificación nº 8 de Plan General de Ordenación Urbana, aprobada por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipúzkoa en su reunión de 2 de agosto de 2006.

Esta modificación del planeamiento general contempla una nueva intensidad de uso de 0,418 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para el ámbito, mantiene la condición de este suelo como reserva de suelo urbanizable residencial, y remite al correspondiente Programa de Actuación Urbanística la definición de los parámetros y criterios de ordenación urbanísticos necesarios para la realización del planeamiento de desarrollo.

El Programa de Actuación Urbanística en el ámbito de “Oinaurre”, ha sido redactado y aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Irún con fecha de 28 de marzo de 2007. Este documento establece la definición de la Calificación Global y Estructura General del ámbito, así como la programación de la actuación y las condiciones de desarrollo y ejecución de la actuación residencial.

Se acompaña a continuación la ficha urbanística incluida en el referido Programa de Actuación Urbanística, reflejo de las determinaciones definidas en este documento de planeamiento general:

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

##### **Objetivos:**

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

##### **Criterios de Ordenación:**

*Ampliación de la Avenida Elizatxo y disposición de una rotonda de acceso al ámbito en la confluencia de la calle Gobaraginen. Prolongación de los viarios soporte de la ordenación con la estructura urbana perimetral y disposición de un viario intermedio que conectando con la calle Belitz*

*permita su prolongación a través del ámbito de Txemperenea con la Avenida Euskalherria.*

*Ordenación residencial en correspondencia con la forma del terreno y con las características del entorno, en base a tipologías colectivas en parcela, adosadas en parcela y bifamiliares en parcela.*

*Consolidación del sistema general de Servicios de Infraestructuras (depósito de Iparragirre-Bajo) en la parte alta del ámbito.*

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

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

- (1) Ampliación y modificación del trazado de la Avenida Elizatxo en correspondencia con el carácter estructurante de este viario y con los usos previstos.*
- (2) Conexión del área de actuación mediante una rotonda localizada en la confluencia de la Avenida de Elizatxo con la calle Gobaraginen.*
- (3) Conexión de la parte media y alta del ámbito con la rotonda a localizar en la Avenida Elizatxo, permitiendo de esta forma la relación directa con esta avenida de la ordenación residencial prevista así como de la ordenación a desarrollar en el ámbito de Txemperenea.*
- (4) Desarrollo de la edificación residencial con tipología de bloque o en parcela en la parte baja de la ladera y apoyada en la Avenida de Elizatxo y en la prolongación de calle Piketazarra. Para estas edificaciones se establece un perfil máximo de planta baja, dos plantas altas y planta ático.*

*Desarrollo de la edificación residencial con tipología de baja densidad en parcela en la parte alta de la ladera, en correspondencia con la tipología edificatoria existente en el entorno y con un perfil máximo de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta.*

- (5) Localización de zonas verdes y dotaciones en el perímetro del ámbito y en correspondencia con la forma del terreno, posibilitando de esta forma la preservación y reconocimiento de los valores topográficos del lugar.*

- (6) Consolidación del sistema general de Servicios de Infraestructuras (depósito de Iparraquirre-Bajo) en la parte alta del ámbito.

## 2.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

### **Calificación Global:**

Zona de USO RESIDENCIAL (R) ..... Superficie 111.590,36 m<sup>2</sup>s  
 Aprovechamiento Edificatorio..... 49.858 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s  
 Número máximo de viviendas.....433

Zona de ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (L)..... Superficie 7.794,00 m<sup>2</sup>s

### **SISTEMA GENERAL DE**

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E) ..... Superficie 4.390,50 m<sup>2</sup>s

### **Asignación del Aprovechamiento Urbanístico:**

Area de Reparto .....SEUP 6.2.01  
 Superficie..... 119.384,36 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s  
 Aprovechamiento Tipo Promedio..... 0,993 m<sup>2</sup>utc/ m<sup>2</sup>s (PT)

### **Condiciones de Desarrollo y Ejecución:**

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

## 3.- 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), Residencial Unifamiliar Adosada (RD) y Residencial Uni-Bifamiliar (RU). Será objeto del correspondiente Plan Parcial la delimitación de las calificaciones pormenorizadas aquí definidas.

La ordenación del presente ámbito de intervención urbanística deberá contemplar la disposición de un porcentaje del 69,93 % (300 viviendas) respecto del total de nuevas viviendas, de viviendas sujetas al régimen de protección oficial, dando cumplimiento de esta forma a lo establecido en la

*ley 17/1994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión.*

***Condiciones Particulares de Uso y Edificación:***

*Se establece un perfil máximo de planta baja, dos plantas altas y planta ático para las edificaciones a desarrollar mediante la tipología Residencial Colectiva en Parcela, al tener presente que se ha de cumplir en las edificaciones la altura limitadora de las servidumbres aeronáuticas.*

*Se establece un perfil máximo de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta para las edificaciones a desarrollar mediante las tipologías Residencial Adosada y Residencial Uni-Bifamiliar, al tener presente que se ha de cumplir en las edificaciones la altura limitadora de las servidumbres aeronáuticas.*

***Condiciones Particulares de Gestión:***

*Actuación Sistemática*

*La ejecución del presente ámbito se realizará mediante la “Unidad de Ejecución” 620100, que incluye la totalidad del suelo delimitado en el presente Ambito de Intervención Urbanística, a excepción de la superficie de 4.390,50 m<sup>2</sup> destinada a Sistema General de Equipamiento Comunitario.*

*El establecimiento del sistema de actuación para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución y para la obtención de los terrenos destinados a la Zona de Espacios Libres Públicos, será objeto del Plan Parcial.*

Asimismo, el ámbito de actuación definido por el presente Plan Parcial incluye en su delimitación las Areas de “Piketazarra” y “Belitz”, y que incorporan el suelo necesario para posibilitar la prolongación y conexión con las calles Piketazarra y Belitz.

El Area 2 “Piketazarra”, referida a la prolongación de la calle Piketazarra, con una superficie de 209,57 m<sup>2</sup>, se encuentra en la actualidad ya calificada pormenorizadamente como Viario Urbano Local por el planeamiento general vigente. La definición de este Area se realiza con el objetivo de posibilitar este uso, ya que en la actualidad este suelo forma parte de una parcela privada.

El Area 3 “Belitz”, referida a la conexión con la calle Belitz, con una superficie de 2.520,85 m<sup>2</sup>, contempla en la actualidad dos calificaciones pormenorizadas. Incluye una superficie de

885,34 m<sup>2</sup> de Viario Urbano Local (VL), y una superficie privada de 1.635,51 m<sup>2</sup> calificada pormenorizadamente como Residencial Unifamiliar Aislada Grado 5 (RU-5).

Las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento general vigente para las calificaciones pormenorizadas definidas en estas Areas de suelo urbano incluidas en el presente ámbito de actuación son las siguientes:

***VL.- Sistema de Comunicaciones Viarias. Viario Urbano Local.***

***- REGIMEN DE EDIFICACION:***

*Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser reguladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las Vías Urbanas.*

***- REGIMEN DE USO:***

*Uso Característico: · Circulación rodada.*

*Usos Autorizados: · Aparcamiento.*

*· Circulación peatonal.*

*· Garaje. (De 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento pormenorizado.*

*· Centros de infraestructuras de servicios (Se implantarán exclusivamente bajo rasante)*

*· Usos auxiliares de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.*

*Usos Prohibidos: · Se consideran como prohibidos los usos no autorizados de forma expresa.*

***- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:***

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

El suelo calificado pormenorizadamente como RU-5 y ahora incluido en el Area 3 “Belitz”, queda en la actualidad regulado por las determinaciones urbanísticas definidas para esta calificación en el Título Cuarto del Documento D “Normas Urbanísticas” del planeamiento general vigente. Entre los parámetros de regulación urbanística establecidos para esta calificación pormenorizada destacan los siguientes:

***RU-5.- Unifamiliar Aislada Grado 5.******- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:***

*Edificabilidad sobre parcela neta..... 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*  
*Superficie Máxima Construida ..... 150 m<sup>2</sup>*

***- CONDICIONES DE PARCELA:***

*Parcela Mínima..... 250 m<sup>2</sup>*

***- CONDICIONES DE EDIFICACION:***

*Ocupación Máxima de Parcela ..... 75 m<sup>2</sup>*  
*Ocupación Adicional Usos Complementarios ..... 20 m<sup>2</sup>*  
*Altura Máxima.....6,50 m*  
*Número de Plantas.....2*

***- OBSERVACIONES:***

*La presente ordenación prevé la posible ampliación de la tipología original del barrio de Oinaurre, mediante su prolongación en tres metros con respecto a la fachada trasera actual.*

**2.2.2.- 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. Asimismo, y a este respecto, este Plan Parcial contempla el cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

En la consideración de una superficie del sector de 111.590,36 m<sup>2</sup>, excluidos los sistemas generales, así como de una superficie de 49.858 m<sup>2</sup> construidos destinados a 431 viviendas (incluidas las existentes), se deberán contemplar las siguientes reservas:

- Dotaciones públicas de la red de sistemas locales  
 $S \geq 10 \text{ m}^2\text{s}$  por cada 25 m<sup>2</sup>(t).....19.943,20 m<sup>2</sup>s
- Zonas verdes y espacios libres  
 $S \geq 15 \%$  de 111.590,36 m<sup>2</sup>s .....16.738,55 m<sup>2</sup>s



- Aparcamiento de vehículos en parcelas de titularidad privada  
Nº de plazas  $\geq 0,35$  plazas por cada 25 m<sup>2</sup>(t).....698 plazas privadas
- Aparcamiento de vehículos en dotaciones públicas  
Nº de plazas  $\geq 0,15$  plazas por cada 25 m<sup>2</sup>(t).....299 plazas públicas
- Equipamientos privados de la red de sistemas locales  
S  $\geq 1$  m<sup>2</sup>(t) por cada 25 m<sup>2</sup>(t) ..... 1.994,32 m<sup>2</sup>(t)
- Plantación o conservación de arbolado  
Nº de árboles  $\geq 1$  por cada vivienda.....431 árboles

Por otra parte, y al amparo de lo establecido en la disposición transitoria cuarta de esta legislación, en el presente planeamiento se considera de aplicación lo establecido en la ley 17/1994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión respecto de la aplicación de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Asimismo, y al amparo de la disposición transitoria quinta no se considera de obligado cumplimiento lo referido a los estándares de alojamientos dotacionales contemplado en esta legislación.

### 2.2.3.- DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Reflejar que en este momento, y ante la inexistencia de un Reglamento de Planeamiento que desarrolle la nueva Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el presente Plan Parcial contempla lo establecido en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

A este respecto, y en la consideración de la presente actuación como Unidad Básica destinada a la ubicación de a 431 viviendas (incluidas las existentes), se deberán contemplar las siguientes reservas para dotaciones:

- Espacios libres de dominio y uso público  
S  $\geq 18$  m<sup>2</sup>s por vivienda .....7.758,00 m<sup>2</sup>s
- Centros docentes. Guarderías  
S  $\geq 2$  m<sup>2</sup>s por vivienda ..... 862 m<sup>2</sup>s (sup. mín. = 1.000 m<sup>2</sup>s)
- Centros docentes. Otros  
S  $\geq 10$  m<sup>2</sup>s por vivienda .....4.310 m<sup>2</sup>s (sup. mín. = 5.000 m<sup>2</sup>s)
- Parque deportivo  
S  $\geq 6$  m<sup>2</sup>s por vivienda .....2586 m<sup>2</sup>s

- Equipamiento social  
S  $\geq$  3 m<sup>2</sup>(t) por vivienda ..... 1.293 m<sup>2</sup>(t)
- Plazas de aparcamiento  
Nº de plazas  $\geq$  1 por cada 100 m<sup>2</sup>(t) ..... 499 plazas

Reflejar asimismo que ante 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.

Por lo tanto, se deberá considerar la reserva y aplicación de estándares de la totalidad de los conceptos establecidos por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como los establecidos por el Reglamento de Planeamiento a excepción de los referidos a Espacios Libres de dominio y uso público y a las plazas de aparcamiento, conceptos éstos cuyas reservas son superiores en la Ley 2/2006.

#### **2.2.4.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**

Con fecha de 13 de julio de 2006 ha sido aprobado mediante Orden Ministerial, publicada en el BOE de 9 de agosto de 2006, el nuevo Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián. La Zona de Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián afecta al ámbito Oinaurre, estableciendo limitaciones de altura para las edificaciones allí propuestas.

A este respecto, y paralelamente a la realización del documento de Modificación nº 8 del Plan General referido a este ámbito, se realizó un “Estudio de las afecciones de la Urbanización del Area de Oinaurre a las Servidumbres Físicas del Aeropuerto de San Sebastián”, con el objeto de acreditar que las actuaciones previstas en este planeamiento urbanístico no comprometen la seguridad ni queda afectada, de modo significativo, la regularidad de las operaciones, tanto actuales como futuras, de las aeronaves, y a fin de posibilitar la autorización de las edificaciones de acuerdo con lo previsto en la legislación de aplicación.

Remitido el referido Estudio Aeronáutico a Aena para que emitiese informe de acuerdo con las competencias que le corresponden, dicha Entidad Pública Empresarial concluyó que “la construcción de las edificaciones previstas para la urbanización proyectada en el área de Oinaurre de Irún, en base a los resultados obtenidos en el Estudio de Incidencia Operacional, no modificaría la situación actual en el sentido que no se comprometerían la seguridad ni quedaría afectada, de modo significativo, la regularidad de las operaciones de aeronaves, de modo análogo a como concluye el “Estudio de las afecciones de la Urbanización del Area de Oinaurre a las Servidumbres Físicas del Aeropuerto de San Sebastián “ realizado por Sener”.

Por lo tanto, al acreditar la Entidad Pública Empresarial Aena el cumplimiento de los requisitos exigidos en la legislación vigente, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos, la Dirección General de Aviación Civil, en informe preceptivo y vinculante realizado con fecha de 13 de enero de 2006 y con fecha de entrada en este Ayuntamiento de Irún de 25 de enero de 2006, resuelve informar favorablemente el expediente de Modificación nº 8 de Plan General en el ámbito de Oinaurre, y como consecuencia la ordenación residencial ahora contemplada.

#### **2.2.5.- SERVIDUMBRES PROVOCADAS POR LA AUTOPISTA**

El presente ámbito queda delimitado al sur por el trazado de la autopista A-8 Bilbao-Behobia, y en virtud de lo establecido en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. Dado que está afectado el presente ámbito de Oinaurre su aplicación ha sido tenido en cuenta en la ordenación propuesta.

A este respecto reflejar que en su momento fue remitido el documento del Programa de Actuación Urbanística aprobado inicialmente, con la ordenación propuesta, al Departamento para las Infraestructuras Viarias, Diputación Foral de Guipúzcoa. Este Departamento emitió informe favorable y recibido en el Ayuntamiento con fecha de registro de entrada de 1 de agosto de 2006.

### **3.- ORDENACION**

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

El presente Plan Parcial se realiza como desarrollo de lo establecido en los documentos de Modificación nº8 del Plan General y Programa de Actuación Urbanística de referencia y con el objetivo prioritario de posibilitar la ordenación del ámbito de “Oinaurre” mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar, así como a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéreas y otras que sean de aplicación.

Para la consecución de este objetivo el referido Programa de Actuación Urbanística ya establecía los siguientes criterios de ordenación:

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

- 1.- Ampliación y modificación del trazado de la Avenida Elizatxo en correspondencia con el carácter estructurante de este viario y con los usos previstos.
- 2.- Conexión del área de actuación mediante una rotonda localizada en la confluencia de la Avenida de Elizatxo con la calle Gobaraginen.
- 3.- Conexión de la parte media y alta del ámbito con la rotonda a localizar en la Avenida Elizatxo, permitiendo de esta forma la relación directa con esta avenida de la ordenación residencial prevista así como de la ordenación a desarrollar en el ámbito de Txemperenea.

##### **- Criterios de ordenación referidos a la distribución de las Zonas de Uso:**

- 4.- Desarrollo de la edificación residencial con tipología de bloque o en parcela en la parte baja de la ladera y apoyada en la Avenida de Elizatxo y en la prolongación de calle Piketazarra.

Desarrollo de la edificación residencial con tipología de baja densidad en parcela en la parte alta de la ladera, en correspondencia con la tipología edificatoria existente en el entorno.

- 5.- Localización de zonas verdes y dotaciones en el perímetro del ámbito y en correspondencia con la forma del terreno, posibilitando de esta forma la preservación y reconocimiento de los valores topográficos del lugar.

## **3.2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARTICULARES**

### **3.2.1.- La Estructura Viaria**

La propuesta de ordenación se apoya en la Avenida de Elizatxo y se relaciona con este viario a través de una rotonda situada en la confluencia con la calle Gobaraginen.

Se prevé la realización de un viario principal que conecta con la rotonda prevista en la intersección de la Avenida Elizatxo y que atraviesa el ámbito hasta una rotonda interior que favorece la relación con los viarios de distribución del ámbito. Se contempla la reserva de suelo necesaria para posibilitar la prolongación de este viario principal y su formalización como variante sur interbarrios.

Los viarios de distribución del ámbito se desarrollan en paralelo a la Avenida de Elizatxo y en correspondencia con la forma del terreno y se localizan permitiendo asimismo la prolongación y conexión con los viarios del entorno. En la parte baja de la ladera y al sur de la Avenida de Elizatxo se localiza el viario prolongación de la calle Piketazarra. Más al sur, y en la parte media de la ladera se desarrolla un segundo viario el cual se ha previsto conecte en la calle Belitz y tenga prolongación en la estructura viaria prevista en la ordenación residencial del ámbito de Txemperenea.

Por último, y desde este viario intermedio se accede a un viario de distribución de las edificaciones bifamiliares, el cual se desarrolla como viario de cumbrera y conexión con el viario existente. Se acompaña a continuación una descripción de cada uno de los viarios definidos:

#### **1.- LA AVENIDA DE ELIZATXO**

Se contempla la modificación del trazado actual de la Avenida de Elizatxo, posibilitando la acometida central a la rotonda prevista en la confluencia con la calle Gobaraginen. Se consigue de esta forma la disposición de amplias zonas ajardinadas a ambos lados de la calzada, así como ampliar a cuatro metros la acera norte de esta calle.

Se ha previsto una sección de calle compuesta por acera de 4,00 metros al norte, zona ajardinada y arbolada que varía desde los 7,00 metros en la confluencia con la rotonda hasta los 4,00 metros al este, calzada de 8,00 metros, zona ajardinada y arbolada de anchura variable y acera sur de 5,00 metros de anchura.

Asimismo, y en el borde sur de este viario se ha previsto una zona verde entre el acerado y las parcelas residenciales, con una anchura de 4,00 metros, que permite la relación ajardinada entre las rasantes de este viario y las plataformas donde se localizan las nuevas viviendas. Igualmente, las zonas ajardinadas descritas y localizadas a ambos lados de la calzada permiten la ejecución de los acuerdos necesarios entre rasantes y que deban realizarse con el objeto de asegurar el adecuado funcionamiento de este viario.

En la confluencia con la calle Gobaraginen, y aproximadamente a cota +46,00 se ha previsto la localización de una rotonda de distribución viaria de iguales características a las existentes en la Avenida Letxumborro, es decir con una isleta central de 36,00 metros de diámetro y con calzada de 9,00 metros, facilitando de esta forma la circulación en su caso de tráfico pesado. Asimismo, y desde esta rotonda se ha previsto el acceso a la nueva zona residencial.

## 2.- VIARIO PRINCIPAL DE ACCESO

Se contempla la realización de un sistema viario que conecta la rotonda prevista en la intersección de la Avenida Elizatxo con la calle Gobaraginen y atraviesa el ámbito hasta una rotonda interior. Esta segunda rotonda, que se localiza en la confluencia del viario principal de acceso con la calle intermedia de conexión de la calle Belitz, se ha previsto con isleta central de 28,00 metros de diámetro y con calzada de 9,00 metros.

La conexión entre ambas rotondas se realiza con el referido viario principal, el cual se ha previsto con dos carriles para cada sentido de circulación y con amplias zonas arboladas en ambos lados que protegen el acerado. Se ha previsto una sección de 7,00 metros de calzada para cada sentido de circulación e isleta central de 2,00 metros de anchura. Las zonas ajardinadas se han previsto con una anchura de 10,00 metros y los acerados de 5,00 metros de anchura.

Como ya se ha comentado, a partir de esta segunda rotonda se ha previsto la reserva de suelo necesaria, de tal forma que se permita en su día la ejecución de una variante sur de conexión interbarrios, como prolongación del viario principal ya realizado y con una sección rodada igual a la ya descrita.

## 3.- VIARIO PROLONGACIÓN DE LA CALLE PIKETAZAHARRA

En la parte baja del ámbito, en paralelo y al sur de la Avenida de Elizatxo se ha previsto la prolongación de la calle Piketazaharra. Esta calle enlaza al este del ámbito a la cota 46,00 y desemboca en el espacio central descrito aproximadamente a la cota 48,50, desde donde se prolonga hacia el oeste y hasta la cota aproximada 45,00.

Este viario se ha previsto igualmente con una calzada de 7,00 metros de anchura, zonas de aparcamiento de 2,00 metros de anchura a ambos lados, y aceras de 3,00 metros de anchura igualmente a ambos lados de la calzada y que permiten la plantación de arbolado. A partir de las aceras descritas se localizarían las edificaciones residenciales correspondientes, las cuales se han previsto con parcela privada de protección junto al espacio público.

#### 4.- VIARIO DE CONEXIÓN CON LA CALLE BELITZ

En la parte media del ámbito, e igualmente en paralelo y al sur de la Avenida de Elizatxo se ha previsto la disposición de un viario que conecta con la segunda rotonda antes descrita y se prolonga hasta su conexión con la calle Belitz. Este viario enlaza al este del ámbito a la cota 50,00 y en la rotonda aproximadamente a la cota 56,00. Este viario se ha previsto con calzada de 7,00 metros de anchura, zonas de aparcamiento de 2,00 metros de anchura a ambos lados, y aceras de 3,00 metros de anchura igualmente a ambos lados de la calzada y que permiten la plantación de arbolado.

Al este del viario y en el lado norte, motivado por la especial topografía del área así como por la disposición de reducir la afección a las edificaciones existentes se suprimen las zonas de aparcamiento manteniendo la sección de calzada y acerado. Al este y en el lado sur se define un espacio de aparcamiento en proximidad de la zona deportiva prevista que permite la disposición de un viario de acceso de pendiente adecuada a las edificaciones existentes.

#### 5.- EL VIARIO DE CUMBRERA

El acceso a los viarios de distribución de las edificaciones bifamiliares localizadas en la parte alta se ha previsto a través de un viario de cumbrera que conecta con la parte alta del ámbito. Este viario que se desarrolla con una pendiente aproximada del 5,5% enlaza en la cota 56,00 y conecta con el viario existente en la parte alta del ámbito en la cota 70,00. Este viario se ha previsto con una calzada de 6,00 metros de anchura, acerado de 3,00 metros junto a las parcelas residenciales y zona de aparcamiento en batería en el lado opuesto.

#### 6.- EL VIARIO INTERNO DE DISTRIBUCION

El acceso a las edificaciones residenciales localizadas en la parte alta de la ladera, se ha previsto a través de un viario de coexistencia que enlaza directamente con el viario de cumbrera. Este viario, que se desarrolla a la cota aproximada 63,00, desemboca en la zona de la vaguada donde se localiza la zona deportiva, lugar donde se ha previsto la prolongación peatonal de la calle Zapatainzabala.

Esta calle de coexistencia se ha previsto con una anchura total de 11 metros, contemplando de esta forma la disposición de una zona de rodadura central de 5,00 metros, una zona de aparcamiento de 2,00 metros de anchura en el lado norte, y una zona de separación de 2,00 metros de los lindes de las parcelas privadas a ambos lados de la calle.

### **3.2.2.- La Ordenación Residencial**

La formalización de la estructura viaria descrita, la cual se ha definido en correspondencia con los condicionantes urbanísticos del lugar, provoca claramente la definición de varias zonas consideradas edificables, las cuales se desarrollan de norte a sur y desde la zona baja hasta la parte alta de la ladera. Se definen por lo tanto tres zonas edificables: una zona baja delimitada por la Avenida de Elizatxo y la prolongación de la calle Piketazaharra, una zona intermedia delimitada por la prolongación de la calle Piketazaharra y el viario de conexión con la calle Belitz, y una zona alta delimitada por el viario de conexión con la calle Belitz y por el viario de cumbre.

#### **1.- ZONA BAJA EDIFICABLE**

Como se ha comentado esta zona queda delimitada al norte por la Avenida de Elizatxo, al sur por la prolongación de la calle Piketazaharra, al este por el establecimiento escolar de Santa Teresa, y al oeste por el espacio libre previsto como articulación con el asentamiento industrial de Arretxe Ugalde.

Se delimitan de esta forma dos plataformas edificables a ambos lados del viario principal de acceso desde la rotonda de la Avenida de Elizatxo y que permiten asimismo la articulación entre las rasantes de esta avenida y del viario prolongación de la calle Piketazaharra.

Se ha previsto una tipología edificatoria en parcela, en correspondencia con las edificaciones existentes en el entorno. Asimismo, se ha dispuesto una edificación más compacta a ambos lados del eje viario central localizado al sur de la rotonda, favoreciendo de esta manera la formalización y singularidad de este nuevo espacio urbano.

A excepción de estas tres edificaciones, el resto de edificios se han previsto con unas condiciones de ocupación similares a las características del entorno, circunstancia que asimismo favorece las condiciones de consolidación del caserío Alai-Triste. Las edificaciones localizadas a ambos lados del espacio central se han previsto con una ocupación de 24 por 39 metros, y el resto de edificios con una ocupación de 24 por 18 metros.

Las tres edificaciones localizadas junto a la rotonda se han previsto con un perfil sobre rasante de planta baja, dos plantas altas y una planta ático. Para estas edificaciones y en el frente a la Avenida de Elizatxo se permite la prolongación en fachada de la planta ático. Asimismo, y en el frente al viario prolongación de la calle Piketazaharra, la planta ático queda alineada con la fachada contemplando asimismo la posibilidad de volar este cuerpo central en las plantas altas.



Para las edificaciones localizadas al este y con frente a la Avenida de Elizatxo se ha previsto un perfil máximo sobre rasante de planta baja, dos plantas altas y una planta de ático. La planta de ático se ha previsto retranqueada un mínimo de tres metros en todo su perímetro. Para las edificaciones con frente al viario prolongación de la calle Piketazarra se ha previsto también un perfil de planta baja, dos plantas alta y planta de ático, y al igual que lo establecido para las edificaciones centrales, se ha previsto la posibilidad de alinear la planta ático con la fachada contemplando asimismo la posibilidad de volar este cuerpo central en las plantas altas.

Las nuevas edificaciones definidas para esta zona baja se han previsto alberguen un total de 220 nuevas viviendas, y todas ellas destinadas al régimen de protección oficial. Asimismo, y a ambos lados del viario principal de acceso, y en planta baja de las edificaciones centrales se contempla la disposición de locales comerciales con una superficie construida total de 430 m<sup>2</sup>. Igualmente, y en esta zona se contempla la consolidación del caserío de Alai-Triste que alberga un total de tres viviendas.

## 2.- ZONA INTERMEDIA EDIFICABLE

Esta zona intermedia edificable queda delimitada por la prolongación de la calle Piketazarra y por el viario de conexión con la calle Belitz. En esta zona se definen diferentes tipologías edificatorias según el viario al que se de frente. En la parte baja y apoyada en la prolongación de la calle Piketazarra se prevé una tipología edificatoria residencial colectiva de iguales condiciones a las previstas para el frente norte de la calle.

Por lo tanto esta tipología edificatoria se prevé igualmente con una ocupación de 24 por 18 metros, y un perfil de planta semisótano, planta baja, dos plantas altas y una planta de ático. La planta de ático se ha previsto retranqueada un mínimo de tres metros en todas las fachadas. A ambos lados del viario de acceso desde la glorieta, se localizan un total de tres edificios de iguales características y destinados al régimen de libre mercado.

En esta zona intermedia y apoyadas en la prolongación de la calle Piketazarra se han definido un total de ocho edificaciones residenciales en parcela y se ha previsto alojen un total de 128 nuevas viviendas. Asimismo, las cinco edificaciones localizadas al este se han previsto sean destinadas al régimen de protección oficial, lo que representa un total de 80 viviendas. El resto de edificaciones, con un total de 48 viviendas se han previsto de libre mercado.

En esta misma zona intermedia y apoyados en el frente norte del viario de conexión con la calle Belitz se ha previsto la disposición de edificaciones adosadas en parcela, posibilitando de esta manera una articulación edificatoria entre las tipologías localizadas en las partes baja y alta de la ladera. Asimismo, y en el extremo este de esta

calle se han dispuesto dos edificaciones bifamiliares en concepto de indemnización y destinadas a favorecer la gestión prevista para este ámbito.

Las edificaciones adosadas se han definido en general en bloques para un máximo de cuatro viviendas y con un perfil de planta semisótano, planta baja, planta alta y planta bajo cubierta. Se contempla la construcción de un total de 35 viviendas de tipología adosada a desarrollar en libre mercado.

Las edificaciones bifamiliares se han previsto igualmente con un perfil de planta semisótano, planta baja, planta alta y planta bajo cubierta. Se han previsto un total de 4 viviendas en tipología bifamiliar en este frente de calle.

### 3.- ZONA ALTA EDIFICABLE

La zona alta edificable queda delimitada al norte por el viario de conexión con la calle Belitz, al oeste y sur por el viario de cumbre, y al este por la vaguada donde se localiza la dotación deportiva. Esta zona se estructura en torno al viario de conexión con la calle Belitz y al viario previsto en coexistencia rodada y peatonal y que da acceso a las parcelas destinadas a las edificaciones en parcela.

Se ha previsto la disposición de edificaciones bifamiliares igualmente con un perfil de planta semisótano, planta baja, planta alta y planta bajo cubierta. Se contempla la construcción de un total de 40 viviendas de tipología bifamiliar en esta zona alta edificable y a desarrollar en promoción de libre mercado

Por último, y al oeste de esta zona alta y de la segunda rotonda se contempla la consolidación del caserío Legarre, con un perfil actual de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta y que alberga una única vivienda.

#### 3.2.3.- El Sistema de Espacios Libres y Equipamientos

Tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, el ámbito objeto del presente Plan Parcial presenta una topografía en ladera que desciende de sur a norte hasta la Avenida de Elizatxo. Esta ladera queda delimitada al este por una vaguada, y al suroeste por una zona de gran pendiente que da frente al asentamiento industrial de Arretxe Ugalde.

Con el objeto de favorecer el reconocimiento del territorio, facilitando asimismo la definición de las zonas más aptas para la edificación residencial, se han localizado las grandes zonas verdes en estas zonas topográficamente singulares.

La localización de la zona verde prevista al suroeste del ámbito, unida a la ya dispuesta en el ámbito de Arretxe Ugalde, permite la adecuada relación de la presente ordenación residencial con el asentamiento industrial colindante. Igualmente, este criterio de

localización de zonas verdes permite la preservación de grandes masas arbóreas, como es la existente al oeste del ámbito y localizada junto a la Avenida de Elizatxo, circunstancia que favorece asimismo la adecuada integración y articulación de la nueva ordenación residencial.

Por otra parte, y en relación con el sistema de dotaciones que debe contemplar este nuevo asentamiento residencial, se ha previsto la localización de las parcelas destinadas al equipamiento escolar y socio-cultural apoyadas en el viario de conexión entre las dos rotondas. Las edificaciones a alojar en estas parcelas dotacionales se han definido con perfil máximo de planta baja y dos alturas, y con unas condiciones de ocupación similares a los edificios residenciales previstos.

Asimismo, y junto al establecimiento escolar de Santa Teresa se ha definido una parcela escolar privada de tal forma que se permita en su caso la ampliación de la edificación existente con una edificación de un perfil máximo de planta baja y dos plantas altas.

La nueva dotación deportiva se localiza en la zona de la vaguada este. Se ha previsto la disposición de las nuevas instalaciones deportivas que deberán cubrir las necesidades del ámbito mediante plataformas adaptadas al terreno, y con acceso desde el viario intermedio de conexión con la calle Belitz y desde la calle de coexistencia definida y a través de los recorridos peatonales previstos.

Por otra parte, como ya se ha comentado, y en la planta baja de las edificaciones localizadas a ambos lados del viario de acceso desde la rotonda de la Avenida de Elizatxo se ha previsto una pequeña zona comercial, favoreciendo de esta forma su localización en una posición central de la nueva ordenación.

Por último, y respecto de la dotación destinada al aparcamiento de vehículos, se ha previsto la disposición de plazas de aparcamiento a lo largo de los viarios internos de distribución y acceso a las parcelas residenciales. Esta disposición, unida a la previsión de localizar plazas de aparcamiento para residentes en los sótanos de las nuevas edificaciones, cubrirá ampliamente las necesidades previstas.

Se incluyen a continuación las superficies mínimas establecidas por la legislación vigente y definidas por este Plan Parcial para cada una de las dotaciones previstas:

- Zonas verdes y espacios libres

Superficie mínima (Ley 2/2006) .....	16.738,55 m <sup>2</sup> s
Superficie definida .....	21.287,47 m <sup>2</sup> s

Aunque la superficie total definida como Jardines Urbanos (LJ) y Espacios Libres Peatonales (LL) asciende a un total de 24.056,02 m<sup>2</sup>, para la demostración del cumplimiento de lo establecido en la Ley 272006 respecto de los espacios libres, no se han contabilizado las superficies calificadas como LJ-3 (1.959,13 m<sup>2</sup>) y LL (809,42 m<sup>2</sup>)

ya que no cumplen las condiciones mínimas de dimensión y forma definidas en el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento para ser computadas.

- Equipamientos privados de la red de sistemas locales

Superficie mínima (Ley 2/2006) ..... 1.994,32 m<sup>2</sup>(t)  
 Superficie definida ..... 2.000,65 m<sup>2</sup>(t)

- Equipamiento Escolar Privado ..... 1.116,93 m<sup>2</sup>(t)  
 - Equipamiento Deportivo Privado..... 883,72 m<sup>2</sup>(t)

- Aparcamiento de vehículos en parcelas de titularidad privada

Nº de plazas mínimas (Ley 2/2006) .....0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup>(t)  
 Nº de plazas definidas ..... 698 plazas privadas

- Aparcamiento de vehículos en dotaciones públicas

Nº de plazas mínimas (Ley 2/2006) .....0,15 plazas por cada 25 m<sup>2</sup>(t)  
 Nº de plazas definidas ..... 299 plazas públicas

- Plantación o conservación de arbolado

Nº de árboles mínimo (Ley 2/2006) .....431 árboles  
 Nº de árboles definido .....431 árboles

- Centros docentes. Guarderías y Otros

Superficie mínima (Reglamento de Planeamiento)..... 6.000,00 m<sup>2</sup>s  
 Superficie definida ..... 6.000,45 m<sup>2</sup>s

- Parque deportivo

Superficie mínima (Reglamento de Planeamiento).....2.586,00 m<sup>2</sup>s  
 Superficie definida ..... 2.590,25 m<sup>2</sup>s

- Equipamiento socio-cultural

Superficie mínima (Reglamento de Planeamiento)..... 1.293 m<sup>2</sup>(t)  
 Superficie definida ..... 1.293 m<sup>2</sup>(t)

- Equipamiento comercial

Superficie mínima (Reglamento de Planeamiento)..... 430 m<sup>2</sup>(t)  
 Superficie definida ..... 430 m<sup>2</sup>(t)

### 3.3.- CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL Y PARAMETROS DE USO

El ámbito de actuación objeto del presente Plan Parcial tiene una superficie total de **122.114,78 m<sup>2</sup>**. De este total 119.384,36 m<sup>2</sup> se incluyen en el Sector 1 "Oinurre", 209,57 m<sup>2</sup> en el Area 2 "Piketazarra" y 2.520,85 m<sup>2</sup> en el Area 3 "Belitz". Asimismo, y según la ordenación propuesta, la superficie total del ámbito de actuación se distribuye de la siguiente forma: 9,17 % (11.203,45 m<sup>2</sup>) en suelo destinado a equipamientos y servicios, 26,08 % (31.850,02 m<sup>2</sup>) en suelo destinado a espacios libres públicos, 37,48 % (45.772,39 m<sup>2</sup>) en suelo destinado al uso residencial, y un 27,27 % (33.288,92 m<sup>2</sup>) en suelo destinado a sistemas de comunicaciones viarias.

**La superficie construida máxima** prevista para el total de las parcelas residenciales resulta de **49.858,00 m<sup>2</sup>(t)**. La **edificabilidad** definida para el Sector 1 "Oinurre" resulta de **0,418 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>s**, igual a la establecida para este mismo ámbito por a Modificación de Plan General de referencia. El número máximo de viviendas es de 431 para la totalidad del ámbito objeto de este planeamiento. Como consecuencia la densidad definida para el Sector 1 "Oinurre" es de **36,10 viviendas/hectárea**.

El total de viviendas previsto se ha distribuido en 300 viviendas calificadas como "Residencial Colectiva en Parcela" a desarrollar en régimen de protección oficial, 48 viviendas de promoción libres y también calificadas como "Residencial Colectiva en Parcela", 35 viviendas calificadas como "Residencial Unifamiliar Adosada", 44 viviendas calificadas como "Residencial Unifamiliar en Parcela" y 4 viviendas existentes y también calificadas como también "Residencial Unifamiliar en Parcela".

Por lo tanto, y en correspondencia con lo establecido en la ley 17/1994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión, en el presente ámbito se contempla un porcentaje del **70,25 %** (300 viviendas) respecto del total de nuevas viviendas (427 viviendas), de viviendas sujetas al régimen de protección oficial. Porcentaje que supera el ya establecido del 69,93 % en el Programada de Actuación Urbanística de referencia.

#### 3.3.1.- Zonificación Pormenorizada

En el ámbito de actuación definido por el presente Plan Parcial, con una superficie total de 122.114,78 m<sup>2</sup> se definen las siguientes categorías y superficies de zonificación pormenorizada:

##### E.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

EC.- Equipamiento Sociocultural .....	1.017,53 m <sup>2</sup>
ED.- Equipamiento Deportivo .....	2.590,25 m <sup>2</sup>
EJ.- Equipamiento Deportivo Privado .....	883,72 m <sup>2</sup>
EE.- Equipamiento Escolar.....	6.000,45 m <sup>2</sup>

EP.- Equipamiento Escolar Privado ..... 711,50 m<sup>2</sup>

#### L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

LJ.- Jardines Urbanos ..... 23.246,60 m<sup>2</sup>

LJ-1.- ..... 4.084,49 m<sup>2</sup>

LJ-2.- ..... 4.723,03 m<sup>2</sup>

LJ-3.- ..... 1.959,13 m<sup>2</sup>

LJ-4.- ..... 8.194,85 m<sup>2</sup>

LJ-5.- ..... 1.674,22 m<sup>2</sup>

LJ-6.- ..... 2.610,88 m<sup>2</sup>

LL.- Espacios Libres Peatonales..... 809,42 m<sup>2</sup>

LP.- Parques y Areas Recreativas (S.G.)..... 7.794,00 m<sup>2</sup>

#### R.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

RP-A.-Residencial Colectiva en Parcela (V.P.O.)..... 16.654,14 m<sup>2</sup>

RP-B.- Residencial Colectiva en Parcela..... 3.098,82 m<sup>2</sup>

RD.- Residencial Unifamiliar Adosada..... 8.277,98 m<sup>2</sup>

RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela ..... 17.741,45 m<sup>2</sup>

#### V.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES

VE.- Viario Urbano Estructurante..... 7.293,44 m<sup>2</sup>

VE-R.- Viario Urbano Estructurante en suelo de Reserva..... 6.326,71 m<sup>2</sup>

VL.- Viario Urbano Local ..... 19.668,77 m<sup>2</sup>

La superficie total calificada como Viario Urbano Local (VL) en el presente ámbito de actuación, contempla una superficie de 16.938,35 m<sup>2</sup> incluida en el Sector 1 "Oinaurre", una superficie de 209,57 m<sup>2</sup> incluida en el Area 2 "Piketazaharra" y una superficie de 2.520,85 m<sup>2</sup> incluida en el Area 3 "Belitz". A este respecto la totalidad del suelo incluido en las Areas 2 y 3 queda calificado pormenorizadamente como Viario Urbano Local (VL).

### 3.3.2.- Distribución de Superficies Construidas por Parcelas Residenciales

Se exponen a continuación las superficies construidas y número de viviendas definido para cada una de las parcelas residenciales edificables:

**- Parcela "RP-A1"****Residencial Colectiva en Parcela (V.P.O.)**

- Superficie de Parcela .....	3.167,94 m <sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable	
- Uso Vivienda.....	5.305,00 m <sup>2</sup>
- Uso Terciario Comercial .....	215,00 m <sup>2</sup>
- Total .....	5.520,00 m <sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas.....	62 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable	
- Uso Garaje y Auxiliares .....	3.167,94 m <sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (5.520 x 0.35 / 25) .....	78 plazas

**- Parcela "RP-A2"****Residencial Colectiva en Parcela (V.P.O.)**

- Superficie de Parcela .....	1.646,20 m <sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable	
- Uso Vivienda.....	2.545,00 m <sup>2</sup>
- Uso Terciario Comercial .....	215,00 m <sup>2</sup>
- Total .....	2.760,00 m <sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas.....	30 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable	
- Uso Garaje y Auxiliares .....	1.646,20 m <sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (2.760 x 0.35 / 25) .....	39 plazas

**- Parcela "RP-A3"****Residencial Colectiva en Parcela (V.P.O.)**

- Superficie de Parcela .....	3.484,00 m <sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable	
- Uso Vivienda.....	6.300,00 m <sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas.....	64 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable	
- Uso Garaje y Auxiliares .....	3.484,00 m <sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (6.300 x 0.35 / 25) .....	89 plazas

**- Parcela “RP-A4”****Residencial Colectiva en Parcela (V.P.O.)**

- Superficie de Parcela ..... 3.484,00 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 6.300,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 64 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares ..... 3.484,00 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (6.300 x 0.35 / 25) ..... 89 plazas

**- Parcela “RP-A5”****Residencial Colectiva en Parcela (V.P.O.)**

- Superficie de Parcela ..... 1.943,00 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 3.360,00 m<sup>2</sup>  
(Incluye la superficie de 432 m<sup>2</sup> ocupada en semisótano y destinada al uso de vivienda. Esta superficie deberá contabilizarse igualmente con los criterios de cómputo establecidos por el Plan General vigente)
  - Número Máximo de Viviendas..... 32 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares en planta semisótano..... 1.139,00 m<sup>2</sup>
  - Uso Garaje y Auxiliares en planta sótano ..... 1.943,00 m<sup>2</sup>
  - Total ..... 3.082,00 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (3.360 x 0.35 / 25) ..... 47 plazas

**- Parcela “RP-A6”****Residencial Colectiva en Parcela (V.P.O.)**

- Superficie de Parcela ..... 2.929,00 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 5.040,00 m<sup>2</sup>  
(Incluye la superficie de 648 m<sup>2</sup> ocupada en semisótano y destinada al uso de vivienda. Esta superficie deberá contabilizarse igualmente con los criterios de cómputo establecidos por el Plan General vigente)
  - Número Máximo de Viviendas..... 48 viviendas



- Superficie Máxima Construida No Computable
- Uso Garaje y Auxiliares en planta semisótano..... 1.717,00 m<sup>2</sup>
- Uso Garaje y Auxiliares en planta sótano ..... 2.929,00 m<sup>2</sup>
- Total ..... 4.646,00 m<sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (5.040 x 0.35 / 25) ..... 71 plazas

**- Parcela “RP-B1”  
Residencial Colectiva en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 2.018,61 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
- Uso Vivienda..... 3.360,00 m<sup>2</sup>  
(Incluye la superficie de 432 m<sup>2</sup> ocupada en semisótano y destinada al uso de vivienda. Esta superficie deberá contabilizarse igualmente con los criterios de cómputo establecidos por el Plan General vigente)
- Número Máximo de Viviendas..... 32 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
- Uso Garaje y Auxiliares en planta semisótano..... 1.184,61 m<sup>2</sup>
- Uso Garaje y Auxiliares en planta sótano ..... 2.018,61 m<sup>2</sup>
- Total ..... 3.203,22 m<sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (3.360 x 0.35 / 25) ..... 47 plazas

**- Parcela “RP-B2”  
Residencial Colectiva en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 1.080,21 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
- Uso Vivienda..... 1.680,00 m<sup>2</sup>  
(Incluye la superficie de 216 m<sup>2</sup> ocupada en semisótano y destinada al uso de vivienda. Esta superficie deberá contabilizarse igualmente con los criterios de cómputo establecidos por el Plan General vigente)
- Número Máximo de Viviendas..... 16 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
- Uso Garaje y Auxiliares en planta semisótano..... 630,21 m<sup>2</sup>
- Uso Garaje y Auxiliares en planta sótano ..... 1.080,21 m<sup>2</sup>
- Total ..... 1.710,42 m<sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (1.680 x 0.35 / 25) ..... 24 plazas

**- Parcela "RD-1"****Residencial Unifamiliar Adosada**

- Superficie de Parcela ..... 3.348,52 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 2.760,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 15 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 1.339,75 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (2.760 x 0.35 / 25) ..... 39 plazas

**- Parcela "RD-2"****Residencial Unifamiliar Adosada**

- Superficie de Parcela ..... 1.775,50 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 1.472,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 8 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 696,00 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (1.472 x 0.35 / 25) ..... 21 plazas

**- Parcela "RD-3"****Residencial Unifamiliar Adosada**

- Superficie de Parcela ..... 3.153,96 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 2.208,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 12 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 1.044,00 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (2.208 x 0.35 / 25) ..... 31 plazas

**- Parcela "RU-1"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela .....	1.518,74 m <sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable	
- Uso Vivienda.....	736,00 m <sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas.....	4 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable	
- Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano).....	507,50 m <sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (736 x 0.35 / 25) .....	11 plazas

**- Parcela "RU-2"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela .....	724,20 m <sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable	
- Uso Vivienda.....	368,00 m <sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas.....	2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable	
- Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano).....	291,50 m <sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25) .....	6 plazas

**- Parcela "RU-3"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela .....	721,96 m <sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable	
- Uso Vivienda.....	368,00 m <sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas.....	2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable	
- Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano).....	373,00 m <sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25) .....	6 plazas

**- Parcela "RU-4"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 623,33 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 368,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 373,00 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25) ..... 6 plazas

**- Parcela "RU-5"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 623,33 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 368,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 373,00 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25) ..... 6 plazas

**- Parcela "RU-6"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 609,58 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 368,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 291,50 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25) ..... 6 plazas

**- Parcela "RU-7"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 609,58 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 368,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 291,50 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25) ..... 6 plazas

**- Parcela "RU-8"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 623,33 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 368,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 373,00 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25) ..... 6 plazas

**- Parcela "RU-9"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 623,33 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 368,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 291,50 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25) ..... 6 plazas

**- Parcela "RU-10"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela .....	2.539,67 m <sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable	
- Uso Vivienda.....	1.104,00 m <sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas.....	6 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable	
- Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano).....	899,00 m <sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (1.104 x 0.35 / 25).....	16 plazas

**- Parcela "RU-11"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela .....	1.993,74 m <sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable	
- Uso Vivienda.....	1.104,00 m <sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas.....	6 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable	
- Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano).....	899,00 m <sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (1.104 x 0.35 / 25).....	16 plazas

**- Parcela "RU-12"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela .....	883,28 m <sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable	
- Uso Vivienda.....	368,00 m <sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas.....	2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable	
- Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano).....	291,50 m <sup>2</sup>
- Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25).....	6 plazas

**- Parcela "RU-13"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 723,10 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 368,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 373,00 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25) ..... 6 plazas

**- Parcela "RU-14"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 623,33 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 368,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 373,00 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25) ..... 6 plazas

**- Parcela "RU-15"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 623,33 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 368,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 2 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 291,50 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (368 x 0.35 / 25) ..... 6 plazas

**- Parcela "RU-16"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 1.577,82 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda..... 736,00 m<sup>2</sup>
  - Número Máximo de Viviendas..... 4 viviendas
- Superficie Máxima Construida No Computable
  - Uso Garaje y Auxiliares (planta semisótano)..... 547,62 m<sup>2</sup>
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje (736 x 0.35 / 25) ..... 11 plazas

**- Parcela "RU-17"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 969,32 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda y auxiliares ..... La existente (486,00 m<sup>2</sup>)
  - Número Máximo de Viviendas..... Las existentes (3 viviendas)

**- Parcela "RU-18"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 920,91 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida Computable
  - Uso Vivienda y auxiliares ..... La existente (516,00 m<sup>2</sup>)
  - Número Máximo de Viviendas..... La existente (1 vivienda)

**- Parcela "RU-19"****Residencial Unifamiliar en Parcela**

- Superficie de Parcela ..... 209,57 m<sup>2</sup>

Parcela destinada a compensar la superficie privada definida como viario local. Se define con igual calificación y condiciones urbanísticas que las ya definidas por el Plan General vigente para la parcela a la que se adscribe (Unifamiliar Aislada Grado 5).



**ANEXO I AL DOCUMENTO A**  
**PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD**

---

**INDICE DEL ANEXO I AL DOCUMENTO A  
PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD**

**Pág.**

<b>1.- OBJETO</b> .....	1
<b>2.- ELEMENTOS DE URBANIZACION</b> .....	9
2.1.- DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS .....	9
2.2.- ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES.....	9
2.3.- ESPACIOS LIBRES .....	9
2.4.- APARCAMIENTOS .....	9
2.5.- MOBILIARIO URBANO .....	9

## **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 URBANIZACIÓN**

### **2.1.- Diseño y Trazado de vías**

Respecto de la Avenida Elizatxo, el presente planeamiento mantiene la actual pendiente que en el tramo más desfavorable, al este de la rotonda prevista en la confluencia con la calle Gobaraginen es del 5%. El viario principal de acceso que enlaza las dos rotondas previstas se desarrolla con una pendiente aproximada del 5,5%.

El viario prolongación de la calle Piketazaharra se desarrolla al este del viario principal de acceso con una suave pendiente del 1%, y al oeste y debido a la caída del terreno se desarrolla con una pendiente del 5%.

El viario intermedio de conexión con la calle Belitz se ha previsto con una pendiente continua descendente hacia el este del 3%. Asimismo, y al este de esta calle, se ha previsto un viario de conexión con las edificaciones unifamiliares existentes, el cual se desarrolla con una pendiente ascendente máxima del 6%.

Por último, el viario de cumbre que desde el viario intermedio conecta con la parte alta del ámbito y sirve de acceso a las parcelas bifamiliares se ha previsto con un pendiente ascendente del 5,5%. Por lo tanto, ninguno de los viarios previstos supera la pendiente máxima establecida en la normativa vigente.

### **2.2.- Aceras e itinerarios peatonales**

Se han definido aceras de 5,00 metros de anchura para el viario principal. La anchura mínima definida para las aceras e itinerarios peatonales es de 3,00 metros, asegurando de esta forma recorridos adecuados y libres de obstáculos. Todas las aceras se desarrollan en

paralelo a los viarios definidos y por lo tanto ninguno de estos recorridos tiene una pendiente superior al 6%.

### **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 GESTION**

---

**INDICE DEL DOCUMENTO B  
MEMORIA DE GESTION**

**Pág.**

<b>PROPUESTA DE GESTION DE LA EJECUCION.....</b>	<b>1</b>
1.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO .....	1
2.- UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACION.....	1
3.- EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR CALIFICACIONES .....	1
4.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN .....	2
5.- EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....	2
6.- REALOJOS .....	2
7.- AMBITO DE URBANIZACION.....	3

## 1.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

La suelo incluido en el presente planeamiento se categoriza de acuerdo con lo establecido en el plano P.8 “Propuesta de Gestión” de este documento. A este respecto la totalidad del suelo definido como Sector 1 “Oinaurre” se define como una única “Actuación Integrada” que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar.

Asimismo, las Areas 2 “Piketazarra” y 3 “Belitz”, clasificadas como suelo urbano, y definidas con el objetivo de asegurar la prolongación y conexión con los viarios existentes, se definen como actuaciones adscritas a la “Actuación Integrada” definida, de acuerdo con lo definido en el artículo 138 de la Ley 2/2006. Las superficies de cada uno de los ámbitos definidos son las siguientes:

- Sector 1 “Oinaurre” .....	119.384,36 m <sup>2</sup> s
- Area 2 “Piketazarra” .....	209,57 m <sup>2</sup> s
- Area 3 “Belitz” .....	2.520,85 m <sup>2</sup> s
 Superficie Total del Ambito de Actuación .....	 122.114,78 m <sup>2</sup> s

## 2.- UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACION

El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) a realizar como desarrollo del presente Plan Parcial definirá las condiciones de gestión de la “Actuación Integrada” establecida y de los suelos adscritos, preferentemente una única Unidad de Ejecución.

Asimismo, será objeto del referido Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) la definición del sistema de actuación que desarrolle las condiciones de gestión definidas.

## 3.- EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR CALIFICACIONES

El presente Plan Parcial contempla las siguientes superficies construidas a desarrollar al amparo de las calificaciones pormenorizadas definidas:

- “RP-A” Residencial Colectiva en Parcela - VPO .....	28.850,00 m <sup>2</sup> (t)
- “RP-B” Residencial Colectiva en Parcela.....	5.040,00 m <sup>2</sup> (t)
- “RD” Residencial Unifamiliar Adosada .....	6.440,00 m <sup>2</sup> (t)
- “RU” Residencial Unifamiliar en Parcela.....	8.096,00 m <sup>2</sup> (t)
- “RU” Residencial Unifamiliar en Parcela (existentes) .....	1.002,00 m <sup>2</sup> (t)
- Terciario Comercial en “RP-A” .....	430,00 m <sup>2</sup> (t)
 Superficie Construida Total .....	 49.858,00 m <sup>2</sup> (t)

#### 4.- COEFICIENTES DE PONDERACION

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, y de la identificación de los tipos de edificabilidades, se asignan los siguientes coeficientes de ponderación:

- “RP-A” Residencial Colectiva en Parcela – VPO (Uso Característico) ..... 1,000
- “RP-B” Residencial Colectiva en Parcela..... 4,919
- “RD” Residencial Unifamiliar Adosada ..... 3,627
- “RU” Residencial Unifamiliar en Parcela..... 4,474
- “RU” Residencial Unifamiliar en Parcela (existentes) ..... 4,474
- Terciario Comercial en “RP-A” ..... 2,155

Estos coeficientes de ponderación podrán actualizarse en el proyecto de reparcelación que deberá formularse para el desarrollo de la Unidad/es de Ejecución a definir en el marco del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 5.- EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se declaran “fuera de ordenación urbanística” y por lo tanto sujetos al régimen transitorio definido al efecto por el Plan General vigente las siguientes edificaciones:

- En el Sector 1 “Oinaurre” las edificaciones sitas en las parcelas 4 y 5 definidas en el plano correspondiente, y denominadas Arrabateenea Berri y caserío Arrabateenea respectivamente. Edificaciones ambas con un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajocubierta y que contabilizan una superficie construida total de 504 m<sup>2</sup> y albergan un total de 2 viviendas.
- En el Area 3 “Belitz” las edificaciones sitas en las parcelas 17 y 19 definidas en el plano correspondiente, ambas con un perfil de planta baja y una planta alta, y que contabilizan una superficie construida total de 261,56 m<sup>2</sup> y albergan un total de 2 viviendas.

#### 6.- REALOJOS

Los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, existentes en el ámbito del presente planeamiento, y declarados “fuera de ordenación urbanística”, deberán ser realojados en las condiciones establecidas en la “Disposición adicional Segunda” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.



## **7.- AMBITO DE URBANIZACION**

Será objeto del Programa de Actuación Urbanizadora la definición del ámbito concreto de urbanización que deberá ser ejecutado por los propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad/es de Ejecución a definir. A este respecto se deberá resolver adecuadamente la integración de la urbanización con las áreas de borde.

A este respecto las obras de urbanización a desarrollar en el presente ámbito de actuación deberán estar contempladas en un único Proyecto de Urbanización (art. 194 Ley 2/2006). Este Proyecto de Urbanización contendrá la definición de la totalidad de los elementos estructurantes del conjunto de la ordenación, así como la ordenación y carácter de los espacios libres y aparcamientos previstos.

**DOCUMENTO C**  
**NORMAS URBANISTICAS**

---

# INDICE DEL DOCUMENTO C

## NORMAS URBANISTICAS

Pág.

### TITULO PRELIMINAR:

<b>GENERALIDADES .....</b>	<b>1</b>
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 .....	2

### TITULO PRIMERO:

<b>REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO .....</b>	<b>3</b>
--	----------

<b>Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación .....</b>	<b>3</b>
---	----------

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

<b>Capítulo 1.2.- Régimen para el Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial .....</b>	<b>5</b>
---	----------

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:

<b>ORDENANZAS APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES .....</b>	<b>6</b>
---	----------

<b>Capítulo 2.1.- Condiciones Generales aplicables     a las Parcelas Edificables .....</b>	<b>6</b>
---	----------

Artículo 14.- Generalidades .....	6
Artículo 15.- Superficie Construida .....	6
Artículo 16.- Parcelación .....	6

<b>Capítulo 2.2.- Condiciones Particulares aplicables a las Parcelas Edificables.....</b>	<b>6</b>
Artículo 17.- Parcelas RP-A y RP-B .....	7
Artículo 18.- Parcelas RD .....	13
Artículo 19.- Parcelas RU .....	17
Artículo 20.- Parcelas E (Equipamientos).....	23

## **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 de este Plan Parcial.

### **Artículo 2.- Entrada en Vigor**

Las determinaciones del presente Proyecto entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto integro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por 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 del suelo previstos en la legislación vigente que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Parcial, 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 y sus Reglamentos de Desarrollo.

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

## **Artículo 6.- Documentos Constitutivos del Proyecto y alcance de los mismos**

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

- Documento A: Memoria
- Anexo I al Documento A: Promoción de la Accesibilidad
- Documento B: Memoria de Gestión
- Documento C: Normas Urbanísticas
- Documento D: Viabilidad Económica
- Documento E: Planos de Información y Propuesta

Los Documentos A (Memoria), B (Memoria de Gestión), C (Normas Urbanísticas) y los Planos de Propuesta son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que en caso de contradicción serán aquellos los que prevalezcan.

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

**TITULO PRIMERO:  
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION**

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

El ámbito objeto de este Plan Parcial queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano adjunto P-3.- Calificación Pormenorizada Propuesta.

**Artículo 8.- Código de Calificación**

La calificación pormenorizada del ámbito objeto del presente documento se ajusta a la siguiente relación de usos, que coincide con la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún:

**E.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

- EC.- Equipamiento Sociocultural**
- ED.- Equipamiento Deportivo Público**
- EJ.- Equipamiento Deportivo Privado**
- EE.- Equipamiento Escolar Público**
- EP.- Equipamiento Escolar Privado**

**L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

- LJ.- Jardines Urbanos**
- LL.- Espacios Libres Peatonales**
- LP.- Parques y Areas Recreativas (S.G.)**

**R.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

- RP.- Residencial Colectiva en Parcela**
  - RP-A.- Residencial Colectiva en Parcela (Protección Oficial)**
  - RP-B.- Residencial Colectiva en Parcela (Promoción Libre)**
- RD.- Residencial Unifamiliar Adosada**
- RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela**

**V.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS**

- VE.- Viario Urbano Estructurante**
- VE-R.- Viario Urbano Estructurante en Suelo de Reserva**
- VL.- Viario Urbano Local**

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

A partir de la tipificación de calificaciones descrita, el régimen de edificación, uso y dominio se define por medio de la aplicación sobrepuesta de las determinaciones siguientes:

- Las condiciones de calificación pormenorizada de aplicación genérica que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún
- El criterio de calificación con variantes A y B para la calificación pormenorizada RP (Residencial Colectiva en Parcela) las cuales se refieren exclusivamente al régimen de Protección Oficial y de Promoción Libre respectivamente.
- Las condiciones establecidas para calificación pormenorizada VE-R (Viario Urbano Estructurante en Suelo de Reserva). Esta calificación coincide con el régimen de calificación pormenorizada establecido por el Plan General vigente para la calificación VE (Viario Urbano Estructurante). Asimismo, con carácter transitorio y siempre con el visto bueno de los Servicios Técnicos Municipales, en el ámbito de esta calificación VE-R, se podrán autorizar actuaciones en correspondencia con lo establecido para la calificación pormenorizada LJ (Espacios Libres Públicos).
- Las condiciones generales y particulares establecidas en el presente documento para cada una de las zonas calificadas.



## **CAPITULO 1.2.- REGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

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

Tal y como se refleja en la Memoria de Gestión del presente documento, este Plan Parcial define una única “Actuación Integrada” a la que se adscriben las Areas 2 y 3 denominadas “Piketazaharra” y “Belitz”. Esta “Actuación Integrada” deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar.

Asimismo, se remite al Programa de Actuación Urbanizadora la definición de las condiciones de gestión de esta “Actuación Integrada” y de los suelos adscritos, que preferentemente será 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, el cual contendrá 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**

A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básica, y en concreto a los de la elaboración y tramitación de los correspondientes Proyectos de Edificación y licencia municipal, cada una de las parcelas edificables definidas constituyen Unidades de Edificación independientes.

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

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

A este respecto los Estudios de Detalle que pudieran formularse, y con el objeto de asegurar la adecuada ordenación de todo el frente de calle, deberán contemplar la adaptación de la totalidad de las parcelas apoyadas en esa calle.

**TITULO SEGUNDO:  
ORDENANZAS APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

**CAPITULO 2.1.- CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS  
PARCELAS EDIFICABLES**

**Artículo 14.- Generalidades**

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas edificables se 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 que las superficies construidas asignadas a cada parcela, tienen el carácter de techo máximo.

**Artículo 15.- Superficie Construida.**

**1.- Superficie Construida Sobre Rasante**

El superficie construida sobre rasante máxima destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de **49.858 m<sup>2</sup>**. Esta superficie deberá medirse con los criterios de computo ya establecidos por el Plan General vigente. Las condiciones particulares de ocupación y superficie construida definidas para cada una de las parcelas edificables se reflejan en el apartado 3.3. Características del Plan Parcial y Parámetros de Uso, del Documento A - Memoria del presente planeamiento.

**2.- Superficie Construida Bajo Rasante**

La superficie construida bajo rasante máxima, destinada a uso de garaje y otros autorizados, no computada como parte de la superficie construida definida sobre rasante, se ajustará en cada caso a lo establecido en el apartado 3.3. Características del Plan Parcial y Parámetros de Uso, del Documento A - Memoria del presente planeamiento.

**Artículo 16.- Parcelación**

Las parcelas residenciales, con las superficies y configuración quedan contempladas en el apartado 3.3. Características del Plan Parcial y Parámetros de Uso, del Documento A - Memoria del presente planeamiento, y en el plano correspondiente.

Las parcelas residenciales definidas tienen la consideración de parcelas edificables independientes y se consideran indivisibles a los efectos de la solicitud y concesión de licencias de edificación. El Proyecto de Reparcelación, sin embargo, podrá subdividirlas a los efectos de la asignación de derechos edificatorios.

## **CAPITULO 2.2.- CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

### **Artículo 17.- Parcelas RP-A Y RP-B**

#### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

RP-A.- Residencial Colectiva en Parcela (Protección Oficial)

RP-B.- Residencial Colectiva en Parcela (Promoción Libre)

#### 2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

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

- RP-A .....	16.654,14 m <sup>2</sup> s
- RP-B.....	3.098,82 m <sup>2</sup> s

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

- RP-A1 .....	3.167,94 m <sup>2</sup> s
- RP-A2 .....	1.646,20 m <sup>2</sup> s
- RP-A3 .....	3.484,00 m <sup>2</sup> s
- RP-A4 .....	3.484,00 m <sup>2</sup> s
- RP-A5 .....	1.943,00 m <sup>2</sup> s
- RP-A6 .....	2.929,00 m <sup>2</sup> s
- RP-B1.....	2.018,61 m <sup>2</sup> s
- RP-B2.....	1.080,21 m <sup>2</sup> s

#### 3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

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

- RP-A .....	29.280,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-B.....	5.040,00 m <sup>2</sup> (t)

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

- RP-A1 .....	5.520,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A2 .....	2.760,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A3 .....	6.300,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A4 .....	6.300,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A5 .....	3.360,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A6 .....	5.040,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-B1.....	3.360,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-B2.....	1.680,00 m <sup>2</sup> (t)

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

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

- RP-A1 .....	3.167,94 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A2 .....	1.646,20 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A3 .....	3.484,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A4 .....	3.484,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A5 .....	3.082,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A6 .....	4.646,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-B1.....	3.203,22 m <sup>2</sup> (t)
- RP-B2.....	1.710,42 m <sup>2</sup> (t)

- Alineaciones:

En el plano P.6a se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones, así como las alineaciones máximas de las plantas ático. Las edificaciones con frente a la calle Piketazarra podrán superar en 1,00 metro la alineación máxima definida mediante el vuelo de todo el volumen edificado y como prolongación hacia esta calle de las alineaciones máximas definidas para la planta ático y exclusivamente en las plantas altas.

En el plano P.6b se definen las alineaciones máximas bajo rasante. Se permite la ocupación bajo rasante de la totalidad de las parcelas, a excepción de la planta semisótano de las parcelas RP-A5, RP-A6, RP-B1 y RP-B2, en las cuales se establece una alineación máxima para la ocupación destinada al uso de vivienda y que se corresponde con la alineación máxima definida para las plantas altas.

- 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, dos plantas altas y planta ático**, con una altura máxima de la edificación de 10,00 metros medidos a partir de la cara superior del forjado de suelo de planta baja y hasta el remate superior de fachada. Desde este plano vertical se retranquea 3,00 metros la planta ático, estableciendo una altura máxima para esta planta de 3,00 metros medidos desde la prolongación de la cara superior antes definida.

Se establecen las siguientes determinaciones al perfil definido:

- Para las edificaciones sitas en las parcelas RP-A1 y RP-A2 y en el frente a la Avenida Elizatxo, se contempla la prolongación en fachada de la planta ático, estableciendo en este frente un perfil máximo de planta baja y tres plantas altas. Bajo este perfil se dispone la planta semisótano destinada al aparcamiento de vehículos. Se define una altura máxima de la edificación de 13,00 metros contados a partir de la cara superior del forjado de suelo de planta baja.
- Para las edificaciones sitas en las parcelas RP-A1, RP-A2, RP-A3 y RP-A4, y con frente a la calle Piketazaharra, se contempla la prolongación de la planta ático hasta hacerla coincidir en su caso con la alineación máxima definida para las plantas altas. En este frente se establece un perfil máximo de la edificación de planta baja y tres plantas altas con una altura máxima de 13,00 metros medidos con igual criterio. Bajo este perfil se dispone la planta sótano.
- Para las edificaciones sitas en las parcelas RP-A5, RP-A6, RP-B1 y RP-B2, y en el frente a la calle Piketazaharra, se contempla la alineación de la planta semisótano con las plantas altas. En este frente se establece un perfil máximo de planta semisótano, tres plantas altas y planta ático retranqueada. En consecuencia se

define una altura máxima de la edificación de 13,00 metros en el primer plano de fachada, y de 3,00 metros para la planta ático. Bajo este perfil se permite la disposición de una planta sótano.

- Cubiertas:

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

- Vuelos:

Los vuelos sobre las alineaciones máximas definidas se permiten exclusivamente en las edificaciones con frente a la Avenida Elizatxo, a la calle Piketazarra, al viario de acceso y conexión de las dos glorietas definidas, y al viario de servicio ortogonal a la prolongación de la calle Piketazarra y localizado en el extremo oeste de la actuación.

Los vuelos tanto abiertos como cerrados se definen con un fondo máximo de 1,00 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. En las edificaciones con fachada a la calle Piketazarra el frente máximo de los vuelos cerrados podrá ser resultado de la prolongación ortogonal de las alineaciones definidas para la planta ático. En el resto de fachadas, se limita el frente máximo de vuelos cerrados al 50% 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 2,00 metros. Los tramos ciegos se construirán acabados con muro de piedra, no admitiéndose terminaciones de baja calidad y prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloques de hormigón visto.

Los frentes de las plantas semisótano lindantes con el espacio público deberán realizarse también acabados con muro de piedra, considerando igualmente una altura máxima de 1,00 metro del tramo ciego y medido desde la rasante de la terraza.

## 4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

## - Condiciones Generales:

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas RP-A y RP-B 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:

- RP-A1 .....	Protección Oficial
- RP-A2 .....	Protección Oficial
- RP-A3 .....	Protección Oficial
- RP-A4 .....	Protección Oficial
- RP-A5 .....	Protección Oficial
- RP-A6 .....	Protección Oficial
- RP-B1.....	Promoción Libre
- RP-B2.....	Promoción Libre

## - Edificabilidad urbanística:

- RP-A1:	
- Viviendas de Protección Oficial .....	5.305,00 m <sup>2</sup> (t)
- Terciario - Comercial.....	215,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A2:	
- Viviendas de Protección Oficial .....	2.545,00 m <sup>2</sup> (t)
- Terciario - Comercial.....	215,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A3:	
- Viviendas de Protección Oficial .....	6.300,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A4:	
- Viviendas de Protección Oficial .....	6.300,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A5:	
- Viviendas de Protección Oficial .....	3.360,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-A6:	
- Viviendas de Protección Oficial .....	5.040,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-B1:	
- Viviendas de Promoción Libre .....	3.360,00 m <sup>2</sup> (t)
- RP-B2:	
- Viviendas de Promoción Libre .....	1.680,00 m <sup>2</sup> (t)

## - Número de Viviendas Máximo:

- RP-A1 .....	62 viviendas
- RP-A2 .....	30 viviendas

- RP-A3 .....	64 viviendas
- RP-A4 .....	64 viviendas
- RP-A5 .....	32 viviendas
- RP-A6 .....	48 viviendas

Total viviendas en parcelas RP-A..... 300 viviendas

- RP-B1.....	32 viviendas
- RP-B2.....	16 viviendas

Total viviendas en parcelas RP-B ..... 48 viviendas

- Plazas de Garaje:

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

- RP-A1 .....	78 plazas
- RP-A2 .....	39 plazas
- RP-A3 .....	89 plazas
- RP-A4 .....	89 plazas
- RP-A5 .....	47 plazas
- RP-A6 .....	71 plazas
- RP-B1.....	47 plazas
- RP-B2.....	24 plazas

- Servidumbres:

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



**Artículo 18.- Parcelas RD**

## 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

RD.- Residencial Unifamiliar Adosada

## 2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

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

- RD..... 8.277,98 m<sup>2</sup>s

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

- RD-1..... 3.348,52 m<sup>2</sup>s  
 - RD-2..... 1.775,50 m<sup>2</sup>s  
 - RD-3..... 3.153,96 m<sup>2</sup>s

## 3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

## - Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas, 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 esta calificación pormenorizada es la siguiente:

- RD..... 6.440,00 m<sup>2</sup>(t)

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

- RD-1..... 2.760,00 m<sup>2</sup>(t)  
 - RD-2..... 1.472,00 m<sup>2</sup>(t)  
 - RD-3..... 2.208,00 m<sup>2</sup>(t)

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

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

- RD-1.....	1.339,75 m <sup>2</sup> (t)
- RD-2.....	696,00 m <sup>2</sup> (t)
- RD-3.....	1.044,00 m <sup>2</sup> (t)

- Agrupación de viviendas:

A excepción de lo establecido para la parcela RD-1 no se permiten edificaciones con agrupaciones de más de cuatro viviendas. Para la parcela citada, y en el extremo oeste se permite la construcción de una edificación destinada a siete viviendas.

- Alineaciones:

En el plano P.6a se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones. En el plano P.6b se definen las alineaciones máximas bajo rasante, las cuales se han realizado con un criterio de ocupación de la alineación máxima definida sobre 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 de las edificaciones en el frente al viario intermedio de conexión con la calle Belitz es de **planta baja, una planta alta y planta bajocubierta**. Se establece una altura máxima de la edificación de 7,20 metros medidos desde la rasante del terreno hasta de 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:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada. Caso de utilizarse cubierta inclinada, ésta tendrá una inclinación máxima del 40%.

- Vuelos:

No se autorizan fuera de las alineaciones máximas definidas

- 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 2,00 metros. Los tramos ciegos se construirán acabados con muro de piedra, no admitiéndose terminaciones de baja calidad y prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloques de hormigón visto.

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones Generales:

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas RD 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 RD son de promoción libre.

- Edificabilidad urbanística:

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

- Número de Viviendas Máximo:

- RD-1.....	15 viviendas
- RD-2.....	8 viviendas
- RD-3.....	12 viviendas

Total viviendas en parcelas RD ..... 35 viviendas

- Plazas de Garaje:

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

- RD-1.....	39 plazas
- RD-2.....	21 plazas
- RD-3.....	31 plazas

- Servidumbres:

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

**Artículo 19.- Parcelas RU**

## 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela

## 2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

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

- RU ..... 17.741,45 m<sup>2</sup>s

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

- RU-1.....	1.518,74 m <sup>2</sup> s
- RU-2.....	724,20 m <sup>2</sup> s
- RU-3.....	721,96 m <sup>2</sup> s
- RU-4.....	623,33 m <sup>2</sup> s
- RU-5.....	623,33 m <sup>2</sup> s
- RU-6.....	609,58 m <sup>2</sup> s
- RU-7.....	609,58 m <sup>2</sup> s
- RU-8.....	623,33 m <sup>2</sup> s
- RU-9.....	623,33 m <sup>2</sup> s
- RU-10.....	2.539,67 m <sup>2</sup> s
- RU-11.....	1.993,74 m <sup>2</sup> s
- RU-12.....	883,28 m <sup>2</sup> s
- RU-13.....	723,10 m <sup>2</sup> s
- RU-14.....	623,33 m <sup>2</sup> s
- RU-15.....	623,33 m <sup>2</sup> s
- RU-16.....	1.577,82 m <sup>2</sup> s
- RU-17.....	969,32 m <sup>2</sup> s
- RU-18.....	920,91 m <sup>2</sup> s
- RU-19.....	209,57 m <sup>2</sup> s

## 3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas, 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 esta calificación pormenorizada es la siguiente:

- RU ..... 9.098,00 m<sup>2</sup>(t)

De este total definido, 8.096,00 m<sup>2</sup>(t) se destina a la construcción de nuevas viviendas, y el resto (1.002,00 m<sup>2</sup>) se corresponde con la superficie construida existente. La edificabilidad física sobre rasante computable y definida para cada una de las parcelas edificables es la siguiente:

- RU-1.....	736,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-2.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-3.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-4.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-5.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-6.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-7.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-8.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-9.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-10.....	1.104,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-11.....	1.104,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-12.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-13.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-14.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-15.....	368,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-16.....	736,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-17.....	(la existente) 486,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-18.....	(la existente) 516,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-19.....	.....

- 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.

- RU-1.....	507,50 m <sup>2</sup> (t)
- RU-2.....	291,50 m <sup>2</sup> (t)
- RU-3.....	373,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-4.....	373,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-5.....	373,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-6.....	291,50 m <sup>2</sup> (t)

- RU-7.....	291,50 m <sup>2</sup> (t)
- RU-8.....	373,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-9.....	291,50 m <sup>2</sup> (t)
- RU-10.....	899,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-11.....	899,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-12.....	291,50 m <sup>2</sup> (t)
- RU-13.....	373,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-14.....	373,00 m <sup>2</sup> (t)
- RU-15.....	291,50 m <sup>2</sup> (t)
- RU-16.....	547,62 m <sup>2</sup> (t)
- RU-17.....	
- RU-18.....	
- RU-19.....	

- Alineaciones:

En el plano P.6a se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones. En el plano P.6b se definen las alineaciones máximas bajo rasante, las cuales se han realizado con un criterio de ocupación de la alineación máxima definida sobre 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 de las edificaciones en el frente sur es de **planta baja, una planta alta y planta bajocubierta**. Se establece una altura máxima de la edificación de 7,20 metros medidos desde la rasante del terreno hasta de 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:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada. Caso de utilizarse cubierta inclinada, ésta tendrá una inclinación máxima del 40%.

- Vuelos:

Se permiten los vuelos sobre las alineaciones máximas definidas exclusivamente en las edificaciones con fachada al viario intermedio y al viario público de servicio y localizadas en el frente sur de estas calles.

Los vuelos en estos frentes podrán ocupar el 100% de la fachada, pudiendo ser abiertos o cerrados.

- 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 2,00 metros. Los tramos ciegos se construirán acabados con muro de piedra, no admitiéndose terminaciones de baja calidad y prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloques de hormigón visto.

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones Generales:

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas RU 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 RU son de promoción libre.

- Edificabilidad urbanística:

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

- Número de Viviendas Máximo:

- RU-1.....	4 viviendas
- RU-2.....	2 viviendas
- RU-3.....	2 viviendas
- RU-4.....	2 viviendas
- RU-5.....	2 viviendas



- RU-6.....	2 viviendas
- RU-7.....	2 viviendas
- RU-8.....	2 viviendas
- RU-9.....	2 viviendas
- RU-10.....	6 viviendas
- RU-11.....	6 viviendas
- RU-12.....	2 viviendas
- RU-13.....	2 viviendas
- RU-14.....	2 viviendas
- RU-15.....	2 viviendas
- RU-16.....	4 viviendas
- RU-17.....	(Las existentes) 3 viviendas
- RU-18.....	(La existente) 1 vivienda
- RU-19.....	.....

Total viviendas en parcelas RU ..... 48 viviendas

- Plazas de Garaje:

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

- RU-1.....	11 plazas
- RU-2.....	6 plazas
- RU-3.....	6 plazas
- RU-4.....	6 plazas
- RU-5.....	6 plazas
- RU-6.....	6 plazas
- RU-7.....	6 plazas
- RU-8.....	6 plazas
- RU-9.....	6 plazas
- RU-10.....	16 plazas
- RU-11.....	16 plazas
- RU-12.....	6 plazas
- RU-13.....	6 plazas
- RU-14.....	6 plazas
- RU-15.....	6 plazas
- RU-16.....	11 plazas
- RU-17.....	.....
- RU-18.....	.....
- RU-19.....	.....

- Servidumbres:

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

**Artículo 20.- Parcelas E (Equipamientos y Servicios)**

## 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- EC.- Equipamiento Sociocultural
- ED.- Equipamiento Deportivo Público
- EJ.- Equipamiento Deportivo Privado
- EE.- Equipamiento Escolar Público
- EP.- Equipamiento Escolar Privado

## 2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

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

- Parcelas E..... 11.203,45 m<sup>2</sup>s

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

- EC ..... 1.017,53 m<sup>2</sup>s
- ED ..... 2.590,25 m<sup>2</sup>s
- EJ ..... 883,72 m<sup>2</sup>s
- EE..... 6.000,45 m<sup>2</sup>s
- EP ..... 711,50 m<sup>2</sup>s

## 3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas. La parcela ED, destinada a Equipamiento Deportivo Público se considera no edificable

- Edificabilidad Física:

- EC ..... 1.293,00 m<sup>2</sup>(t)
- ED ..... ..
- EJ ..... 883,72 m<sup>2</sup>(t)
- EE..... 0,6 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>s
- EP ..... 1.116,93 m<sup>2</sup>(t)

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

- Alineaciones:

En el plano P.6a se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones. Para el caso particular de la parcela EJ, destinada al Equipamiento Deportivo Privado, se contempla la ocupación de la totalidad de la superficie de parcela definida.

- Rasantes:

Las rasantes de urbanización de las parcelas destinadas a equipamiento 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:

Con carácter general el perfil de las edificaciones a localizar en las parcelas destinadas a equipamiento es de **planta baja y dos plantas altas y planta bajocubierta**. Para el caso particular de la edificación a ubicar la parcela EJ, destinada al Equipamiento Deportivo Privado, el perfil máximo establecido será de una única planta medido desde el punto más desfavorable.

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada. Para el caso de la edificación a localizar en la parcela EJ, destinada al Equipamiento Deportivo Privado, se deberá considerar la solución de cubierta plana transitable.

- Vuelos:

No se autorizan fuera de las alineaciones máximas definidas.

- 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 2,00 metros. Los tramos ciegos se construirán acabados con muro de piedra, no admitiéndose

terminaciones de baja calidad y prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloques de hormigón visto.

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

- Uso Predominante:

Se corresponde con el definido para cada calificación pormenorizada.

- Servidumbres:

Se deberá considerar la servidumbre de uso público de la cubierta transitable a ubicar en la edificación de la parcela EJ destinada al Equipamiento Deportivo Privado.

**DOCUMENTO D**  
**VIABILIDAD ECONOMICA**

---

**INDICE DEL DOCUMENTO D  
VIABILIDAD ECONOMICA**

**Pág.**

<b>VIABILIDAD ECONOMICA .....</b>	<b>1</b>
1.- INTRODUCCION.....	1
2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN .....	1
3.- COSTE DE LA EDIFICACION .....	2
4.- VALOR DE MERCADO.....	3
5.- VALOR DEL SUELO.....	3
6.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.....	4

## 1.- INTRODUCCION.

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. Obviamente, deberán ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

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 residencial contemplada para el ámbito 6.2.01 "Oinaurre".

## 2.- COSTE DE LA URBANIZACION

En este apartado referido al coste de urbanización se incluyen las operaciones de urbanización de la totalidad de tramo de la Avenida de Elizatxo localizado al norte del presente ámbito, así como las operaciones de prolongación y enlace con las calle Piketazaharra y Belitz localizadas en el suelo urbano. Asimismo se incluyen las indemnizaciones y derribos previstos en este suelo urbano a realizar con el objeto de viabilizar esta operación urbanística.

### URBANIZACIÓN:

- Movimiento de Tierras:	
112.000 m <sup>3</sup> x 4,83 euros/m <sup>3</sup> .....	540.960 euros
- Viales:	
29.100 m <sup>2</sup> x 150 euros/m <sup>2</sup> .....	4.365.000 euros
- Zonas Verdes:	
25.000 m <sup>2</sup> x 61 euros/m <sup>2</sup> .....	1.525.000 euros
- Modificación de Infraestructuras:	
Abastecimiento de Agua y Alta Tensión .....	540.000 euros
- Proyectos:	
Planeamiento, Urbanización y Otros .....	360.600 euros
<b>Total Urbanización</b>	<b>7.331.560 euros</b>



**INDEMNIZACIONES:**

- Cuatro viviendas en dos edificios bifamiliares:

Coste de Construcción una vivienda:	
960 euros/m <sup>2</sup> x 184 m <sup>2</sup> .....	176.640 euros
Con valor de reposición:	
176.640 x 1,15 .....	203.136 euros
Construcción dos viviendas:	
203.136 x 4 .....	812.544 euros
<b>Total Indemnizaciones .....</b>	<b>812.544 euros</b>

**DERRIBOS:**

- Derribo de cuatro edificios unifamiliares:

Coste .....	120.000 euros
<b>Total Derribos .....</b>	<b>120.000 euros</b>

**TOTAL URBANIZACION, incluso indemnizaciones y derribos .... 8.264.104 EUROS**

**3.- COSTE DE LA EDIFICACION**

En este apartado referido al coste de construcción se incluyen las actuaciones referidas a garajes y otros uso 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:

- PT.- Viviendas de Protección Oficial .....	28.850 m <sup>2</sup> c
- RP.- Residencial Colectiva en Parcela .....	5.040 m <sup>2</sup> c
- RD.- Residencial Unifamiliar Adosada.....	6.440 m <sup>2</sup> c
- RU.- Residencial Unifamiliar Pareada (descontado indemnización) .....	7.360 m <sup>2</sup> c
- TC.- Terciario Comercial .....	430 m <sup>2</sup> c

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

- PT.- Viviendas de Protección Oficial .....	540 euros/m <sup>2</sup> c
- RP.- Residencial Colectiva en Parcela .....	840 euros/m <sup>2</sup> c
- RD.- Residencial Unifamiliar Adosada.....	900 euros/m <sup>2</sup> c
- RU.- Residencial Unifamiliar Pareada .....	960 euros/m <sup>2</sup> c
- TC.- Terciario Comercial .....	420 euros/m <sup>2</sup> c

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

- PT.- Viviendas de Protección Oficial .....	15.579.000,00 euros
- RP.- Residencial Colectiva en Parcela .....	4.233.600,00 euros
- RD.- Residencial Unifamiliar Adosada.....	5.796.000,00 euros
- RU.- Residencial Unifamiliar Pareada .....	7.065.600,00 euros
- TC.- Terciario Comercial .....	180.600,00 euros

**Total Coste de la Edificación.....32.854.800,00 euros**

#### 4.- VALOR DE MERCADO

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

- PT.- Viviendas de Protección Oficial .....	1.043,31 euros/m <sup>2</sup> c
- RP.- Residencial Colectiva en Parcela .....	2.575,76 euros/m <sup>2</sup> c
- RD.- Residencial Unifamiliar Adosada.....	2.286,41 euros/m <sup>2</sup> c
- RU.- Residencial Unifamiliar Pareada .....	2.613,04 euros/m <sup>2</sup> c
- TC.- Terciario Comercial .....	1.200,00 euros/m <sup>2</sup> c

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

- PT.- Viviendas de Protección Oficial .....	30.099.493,50 euros
- RP.- Residencial Colectiva en Parcela .....	12.981.830,40 euros
- RD.- Residencial Unifamiliar Adosada.....	14.724.480,04 euros
- RU.- Residencial Unifamiliar Pareada .....	19.231.974,40 euros
- TC.- Terciario Comercial .....	516.000,00 euros

**Total Valor de Venta.....77.553.778,34 euros**

#### 5.- VALOR DEL SUELO

Se estima el siguiente Valor del Suelo:

**Coste Valor del Suelo.....15.000.000,0 euros**

**6.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO**

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

- Valor del Suelo.....	15.000.000,00 euros
- Coste de la Urbanización .....	8.264.104,00 euros
- Coste de la Edificación .....	32.854.800,00 euros
<b>Total Coste General Estimado.....</b>	<b>56.118.904,00 euros</b>

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

$$\frac{\text{Valor venta}}{\text{Coste estimado}} = \frac{77.553.778,34}{56.118.904,00} = 1,38$$

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.

**DOCUMENTO E**

**PLANOS**

---

A continuación se adjunta la relación de planos que definen el presente Plan Parcial:

**Planos de Información:**

<b>I.1.-</b>	Determinaciones de Planeamiento General	
	Calificación Global.....	1:2.000
<b>I.2.-</b>	Determinaciones de Planeamiento General	
	Clasificación del Suelo .....	1:2.000
<b>I.3.-</b>	Determinaciones de Planeamiento General	
	Zonificación Pormenorizada .....	1:2.000
<b>I.4.-</b>	Parcelario. Estado Actual .....	1:2.000

**Planos de Propuesta de Ordenación:**

<b>P.1.-</b>	Propuesta de Ordenación.....	1:1.000
<b>P.2.-</b>	Superposición Propuesta y Estado Actual .....	1:1.000
<b>P.3.-</b>	Calificación Pormenorizada .....	1:1.000
<b>P.4.-</b>	Definición Geométrica de la Ordenación .....	1:1.000
<b>P.5a.-</b>	Perfiles y Secciones de la Ordenación.....	1:500
<b>P.5b.-</b>	Perfiles y Secciones de la Ordenación.....	1:500
<b>P.6a.-</b>	Ocupación sobre rasante y usos .....	1:1.000
<b>P.6b.-</b>	Ocupación bajo rasante y usos.....	1:1.000
<b>P.7.-</b>	Parcelario Propuesto .....	1:1.000
<b>P.8.-</b>	Propuesta de Gestión .....	1:2.000

San Sebastián, Junio de 2007

Ignacio Iturbe Mach, Arquitecto