

**MODIFICACIÓN PUNTUAL (1ª MODIFICACIÓN)  
DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA  
INTERIOR (PERI)  
DEL ÁMBITO 7.2.02 ALZUKAITZ  
DE IRUN**

**PROMOTOR: UTE URANZU**

**DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, NOVIEMBRE 2009**

## **MEMORIA**

### **1.- OBJETO Y ANTECEDENTES**

### **2.- ANALISIS URBANISTICO DEL ÁREA**

- 2.1.- PERI vigente
- 2.2.- Proyecto de Compensación
- 2.3.- Estudio de Detalle parcela de Equipamiento

### **3.- DETERMINACIONES DEL PERI VIGENTE QUE SE MODIFICAN**

### **4.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PREVISTA**

### **5.- NUEVO “CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS” CORREGIDO**

### **6.- NUEVOS PLANOS Y ORDENANZAS CORREGIDOS**

## **MODIFICACIÓN (1ª MODIFICACIÓN) PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DEL ÁMBITO 7.2.7 ALZUKAITZ DE IRUN**

### **1.- MEMORIA**

#### **1.- OBJETO Y ANTECEDENTES**

El ámbito de intervención urbanística 7.2.7 “ALZUKAITZ” del PGOU de Irún está clasificado como suelo urbano con calificación residencial y su ordenación pormenorizada se ha efectuado a través del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior (PERI) formulado por la propiedad mayoritaria, Plan que fue objeto de aprobación definitiva por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Irún en fecha 30-3-2005 (BOG 26-4-2005).

El PERI ordena un total aprovechamiento residencial de 35.290 m<sup>2</sup>/t, con 350 viviendas de las que 280 son viviendas libres y 70 viviendas son de VPO (20% del número de viviendas total).

Se prevé además un equipamiento comercial de 1.000 m<sup>2</sup>/t en planta baja.

Siendo el sistema de actuación el de Compensación, se constituyó en su día la Junta de Compensación que formuló el correspondiente Proyecto de Compensación, que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento de fecha 6-4-2006.

Con fecha 19-6-2008 (BOG 2-7-2008) se procedió por el Ayuntamiento a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización presentado en agosto de 2005. El largo tiempo transcurrido entre la presentación del Proyecto de Urbanización y su aprobación definitiva trae causa de la problemática derivada de la inclusión de parte de los terrenos del ámbito en el Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente

contaminantes del suelo, por lo que tuvo que instarse por la Junta de Compensación la preceptiva Declaración de Calidad del Suelo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, hasta obtener Resolución de 9-4-2008 del Viceconsejero de Medio Ambiente del Gobierno Vasco en la que se manifestaba que no se ponía objeción alguna a su aprobación.

Es así que se han ido realizando las labores de limpieza y caracterización de la calidad del suelo, y con fecha 29-9-2009 se ha producido la Resolución del Viceconsejero de Medio Ambiente formulando la preceptiva Declaración de Calidad del Suelo.

En este escenario las obras de edificación se han iniciado en julio de 2008, en la parte correspondiente al sótano de las parcelas del Proyecto de Compensación “A”, “B”, “C” (destinada a VPO), “D” y “E”, y además la edificación sobre rasante de las parcelas “B”, “E” y “C”.

Igualmente se ha iniciado la obra del sótano de la parcela “F”.

Hay que precisar que las parcelas resultantes “A”, “B”, “C”, “D” y “E” del Proyecto de Compensación no se corresponden exactamente con las parcelas del PERI, habiéndose producido algunas divisiones y agrupaciones. Así las parcelas del Proyecto de Compensación tienen la siguiente equivalencia con las ordenadas en el PERI (que no tienen la condición de parcelas mínimas).

La parcela nº 1 del PERI se corresponde con las parcelas “A” y “B” del Proyecto de Compensación

La parcela nº 2 del PERI se corresponde con la “C” del Proyecto de Compensación.

La parcela nº 3 del PERI se corresponde con las parcelas “D” y “E” del Proyecto de Compensación.

Las parcelas nº 4 y 5 del PERI se corresponden con la parcela “F” del Proyecto de Compensación.

Se da la circunstancia de que UTE URANZU – integrada por GEDI Grupo de Promoción e Infraestructuras S.A., Construcciones SUKIA ERAIKUNTZAK S.A. y Promociones IBAIALDE 2004 S.L. – es propietaria de las parcelas “B”, “C”, “D” y “E” (la parcela “C” y el 61,02% de la parcela “D” fueron adquiridas por concurso instado por IRUNVI), habiendo advertido, una vez iniciada las obras, que el tamaño promedio de vivienda que resulta en las parcelas “B”, “D” y “E” es de 103,15 m<sup>2</sup>/vivienda, lo que se considera que no es ajustado a las actuales necesidades en relación con la composición de la unidad familiar.

Es por ello que se ha planteado por UTE URANZU al Ayuntamiento la posibilidad de incrementar el número de viviendas en las parcelas “B”, “D” y “E”, en la actualidad según el PERI vigente 224 viviendas, a un total de 245, lo que supone un incremento de 21 viviendas.

Este incremento de número de viviendas, manteniendo el techo edificable residencial, significa que la “vivienda promedio” en estas parcelas pasa de un tamaño de 103,15 m<sup>2</sup>/vivienda a 94,31 m<sup>2</sup>/vivienda.

Esta modificación exige en todo caso respetar el estándar de vivienda libre/vivienda VPO que presidió la formulación del PERI al amparo de la Ley 17/94, esto es, el 80% se destina a vivienda libre y el 20% a vivienda de VPO.

Por tanto el incremento del número de viviendas (21) aunque no implica incremento de la edificabilidad conlleva el vincular el 20% del mayor número de viviendas al régimen de VPO (4 viviendas de las 21).

Además de esta exigencia UTE URANZU ha formulado un Convenio Urbanístico al Ayuntamiento que ha sido aprobado en sesión plenaria de fecha 30-9-2009 tras su publicación en el BOG de 30-6-2009. En virtud de dicho Convenio 37 viviendas y sus

anejos (17 de las correspondientes al incremento y 20 adicionales) se van a promover a precio concertado resultante de la aplicación del índice 1,95 (como promedio) al precio máximo de las viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigentes en el momento de la obtención de la calificación provisional.

El incremento del número de viviendas (21) se concreta de la forma siguiente.

Parcela “B”: Se incrementa en 13 el número de viviendas (pasa de 185 a 198)

Parcela “D”: Se incrementa en 4 el número de viviendas (pasa de 19 a 23)

Parcela “E”: Se incrementa en 4 el número de viviendas (pasa de 20 a 24)

Las 4 viviendas de VPO y las 37 de precio concertado (17 + 20) se ubicarán todas ellas en la parcela “B”.

La propuesta de Modificación del PERI ha sido explicada a la Asamblea de la Junta de Compensación en su sesión de fecha 5-6-09 manifestando su conformidad con esta alteración.

Los cambios que se formulan se reflejan en la nueva Memoria del PERI y en los documentos nuevos Planos y Ordenanzas Reguladoras.

## **2.- ANALISIS URBANISTICO DEL ÁREA**

### **2.1.- PERI vigente**

Conforme ya se ha adelantado en el epígrafe 1 el Área en cuestión AIU 7.2.02 ALZUKAITZ del PGOU de IRUN cuanta con la ordenación pormenorizada aprobada recogida en el PERI aprobado definitivamente con fecha 30-2-2005 (BOG 26-4-2009).

La ordenación del citado PERI contempla un programa residencial de 350 viviendas con las siguientes determinaciones básicas:

Calificación Pormenorizada:

|                                                            |                              |
|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Sistema General de Espacios Libres (L) .....               | 4.104 m <sup>2</sup> s       |
| Espacios Libres Viarios (VL) .....                         | 7.198 m <sup>2</sup> s       |
| Espacios Libres Peatonales (LL).....                       | 1.514 m <sup>2</sup> s       |
| Parcela de Equipamiento Social (ES) .....                  | 1.637 m <sup>2</sup> s       |
| Residencial vivienda libre con alineación a vial (RV)..... | 8.026 m <sup>2</sup> s       |
| Residencial VPO con alineación a vial (RV).....            | 1.900 m <sup>2</sup> s       |
| Residencial vivienda libre colectiva en parcela (RP).....  | 1.604 m <sup>2</sup> s       |
| <b>Total.....</b>                                          | <b>25.983 m<sup>2</sup>s</b> |

Asignación de aprovechamientos:

|                                              |                         |
|----------------------------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento edificatorio lucrativo ..... | 36.290 m <sup>2</sup> c |
| Nº máximo total viviendas .....              | 350 uds.                |
| Nº mínimo viviendas VPO (20% total).....     | 70 uds.                 |

El PERI contempla la siguiente parcelación:

| Parcela      | Nº Max. Vivi. | Ed. Residencial               | Ed. Comercial                | Ed. Equipamiento             | Ed. Total                     |
|--------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1            | 201           | 20.130 m <sup>2</sup> tc      | 1.000 m <sup>2</sup> tc      |                              | 21.130 m <sup>2</sup> tc      |
| 2            | 70            | 6.970 m <sup>2</sup> tc       |                              | 700 m <sup>2</sup> tc        | 6.970 m <sup>2</sup> tc       |
| 3            | 39            | 4.806 m <sup>2</sup> tc       |                              |                              | 4.806 m <sup>2</sup> tc       |
| 4            | 20            | 1.692 m <sup>2</sup> tc       |                              |                              | 1.692 m <sup>2</sup> tc       |
| 5            | 20            | 1.692 m <sup>2</sup> tc       |                              |                              | 1.692 m <sup>2</sup> tc       |
| 6            | -----         |                               |                              | 1.692 m <sup>2</sup> tc      | 4.806 m <sup>2</sup> tc       |
| <b>Total</b> | <b>350</b>    | <b>35.290 m<sup>2</sup>tc</b> | <b>1.000 m<sup>2</sup>tc</b> | <b>2.392 m<sup>2</sup>tc</b> | <b>36.290 m<sup>2</sup>tc</b> |

## 2.2.- Proyecto de Compensación

Con fecha 6-4-2006 se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la UE ALZUKAITZ. El Proyecto de Compensación reajusta la parcelación resultante del PERI aprobado de forma que la parcela nº 1 se divide en dos (parcelas resultantes “A” y “B”) y las parcelas nº 4 y nº 5 se agrupan en una única (parcela resultante “F”).

Además se prevén las parcelas “G”, “L” y “VZ” que recogen las dotaciones y equipamientos.

Parcelas resultantes del Proyecto de Compensación.

| Parcela      | Superficie<br>m <sup>2</sup> | Aprovechamiento m <sup>2</sup> /t |                                          |             | Nº viviendas |
|--------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|-------------|--------------|
|              |                              | Garaje                            | Comercial                                | residencial |              |
| A            | 379                          | 758                               | 300                                      | 1.829,18    | 16           |
| B            | 6.367                        | 12.734                            | 700                                      | 18.300,82   | 185          |
| C            | 1.900                        | 3.800                             |                                          | 6.970       | 70 (VPO)     |
| D            | 640                          | 1.280                             |                                          | 2.403       | 19           |
| E            | 640                          | 1.280                             |                                          | 2.403       | 20           |
| F            | 1.604                        | 3.208                             |                                          | 3.384       | 40           |
| Subtotal     | 11.530                       |                                   |                                          |             | 350          |
| G            | 1.637                        |                                   | Equipamiento Social                      |             |              |
| L            | 4.104                        |                                   | S.G.E. Libres                            |             |              |
| VZ           | 8.712                        |                                   | Viario Urbano Local y<br>Espacios Libres |             |              |
| Subtotal     | 14.453                       |                                   |                                          |             |              |
| <b>TOTAL</b> | <b>25.983</b>                |                                   |                                          |             |              |



### 2.3.- Estudio de Detalle parcela de Equipamiento

En desarrollo de las determinaciones del *Plan Especial*, se tramita el Estudio de Detalle de la parcela de Equipamiento del Plan Especial de Alzukai, promovido por el departamento de Educación de Gobierno Vasco y redactado por el arquitecto D. Jose Esquicia Olaciregui.

El objeto del *Estudio* es el de regular las condiciones de edificación de la parcela de *Equipamiento (ES)* de régimen público, alineaciones y rasantes de una edificación con un programa de equipamiento escolar compatible con el carácter socio cultural, respetando las determinaciones ya contempladas en el Plan Especial.

Este *Estudio de Detalle* recoge para el área de actuación una parcela con igual cabida que la parcela de *Equipamiento (ES)* del citado *Plan Especial*, 1.637 m<sup>2</sup>s.

Así, se modifican los límites edificatorios de la parcela, manteniendo las alineaciones de los bloques edificatorios residenciales contiguos y reduciendo su perfil a PB+1.

Las nuevas determinaciones establecidas por el Estudio de Detalle son:

|                                                              |                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Superficie de la parcela ordenada                            | 1.637 m <sup>2</sup> s  |
| Ocupación en planta de la superficie edificada sobre rasante | 1.039 m <sup>2</sup> s  |
| Superficie máxima construida                                 | 1.692 m <sup>2</sup> tc |

El 29 de mayo de 2009 (BOG 108 12 junio de 2009) se aprueba definitivamente por el Ayuntamiento en pleno el Estudio de Detalle de la parcela 6 del ámbito 7.2.02 Alzukai.

Se recoge en el cuadro de características de la Modificación del PERI las determinaciones corregidas respecto de la parcela 6 (parcela “G” del Proyecto de Compensación) en virtud del citado Estudio de Detalle.

### **3.- DETERMINACIONES DEL PERI VIGENTE QUE SE MODIFICAN**

La Modificación del PERI vigente, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 30-3-2005 (BOG 26-4-2005) se limita a incrementar el número de viviendas en las parcelas “B”, “D” y “E” del Proyecto de Compensación (que se corresponde con las parcelas nº 1 (en parte) y nº 3 del PERI), pasando de un total de 224 a 245, esto es, un incremento de 21 viviendas, sin que se modifique la edificabilidad residencial.

Además se corrige la parcelación del PERI primitivo aprobado en el año 2005 recogiendo la parcelación actualmente existente como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Compensación. Como consecuencia de ello y para facilitar la lectura se utiliza para la identificación de las parcelas la misma que la del Proyecto de Compensación, sustituyendo los números (parcela nº 1, nº 2) por letras (parcela “A”, parcela “B”, etc..).

Cuadro de equivalencia de parcelas:

| <b>Parcela PERI aprobado</b> | <b>Parcela PERI Modificado</b> | <b>Parcela Proyecto de Compensación</b> |
|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| 1                            | A                              | A                                       |
|                              | B                              | B                                       |
| 2                            | C                              | C                                       |
| 3                            | D                              | D                                       |
|                              | E                              | E                                       |
| 4                            | F                              | F                                       |
| 5                            |                                |                                         |
| 6                            | G                              | G                                       |

El incremento de viviendas 21, se distribuye de la forma siguiente:

| <b>Parcela PERI aprobado</b> | <b>Parcela PERI Modificado</b> | <b>Nº de viviendas actual</b> | <b>Nº de viviendas propuesta</b> | <b>m<sup>2</sup>/t uso residencial</b> | <b>m<sup>2</sup>/t comercial</b> |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| 1                            | B                              | 185                           | 198 <sup>(*)</sup>               | 18.300,82                              | 700                              |
| 3                            | D                              | 19                            | 23                               | 2.403                                  |                                  |
|                              | E                              | 20                            | 24                               | 2.403                                  |                                  |
| <b>TOTAL</b>                 |                                | <b>224</b>                    | <b>245</b>                       | <b>23.106,82</b>                       | <b>700</b>                       |

<sup>(\*)</sup> NOTA: 4 vinculadas a VPO

En la parcela “B”, 4 viviendas se vincularán al Régimen de VPO (Régimen General).

Además 37 viviendas de la parcela “B” y sus anejos se vincularán al precio máximo recogido en el Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento con fecha 30-9-2009 (precio medio equivalente a 1,95 x precio máximo VPO Régimen General).

A continuación se expresan respectivamente el “Cuadro General de Aprovechamientos” del PERI aprobado, con las parcelas resultantes de la ordenación, epígrafe 3.3.4 de la Memoria del PERI, y el “Cuadro de Homogeneización parcelas resultantes” del Proyecto de Compensación aprobado (se procede a subdividir algunas parcelas como las 1 y 3, y a agrupar otras, como las 4 y 5).

Por último con respecto a la parcela 6 de Equipamiento (parcela “G” del Proyecto de Compensación) se han modificado las determinaciones de la edificación que se definían en el Plan Especial aprobado en su día y así el presente documento recoge ya las determinaciones aprobadas por el Estudio de Detalle.

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS (PERI APROBADO – EPÍGRAFE 3.3.4)**

**AMBITO ALTZUKAITZ – CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS**

| Bloque  | Plantas<br>(*) | Nº máximo de<br>viviendas | Superficie<br>parcela | Superficie<br>ocupada | Superficie Real Edificable |           |              |        | Total<br>(sin equipamiento) |
|---------|----------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------|--------------|--------|-----------------------------|
|         |                |                           |                       |                       | Residencial                | Comercial | Equipamiento |        |                             |
|         |                |                           |                       |                       |                            |           | Cultural     | Social |                             |
| 1       | PB+4+A         | 201                       | 6.746                 | 4.039                 | 20.130                     | 1.000     |              |        | 21.130                      |
| 2 (VPO) | PB+3+A         | 70                        | 1.900                 | 1.461                 | 6.970                      |           | 700          |        | 6.970                       |
| 3       | PB+3+A         | 39                        | 1.280                 | 892                   | 4.806                      |           |              |        | 4.806                       |
| 4       | PB+3+A         | 20                        | 1.604                 | 360                   | 1.692                      |           |              |        | 1.692                       |
| 5       | PB+3+A         | 20                        |                       | 360                   | 1.692                      |           |              |        | 1.692                       |
| 6       | PB+3+A         |                           | 1.637                 | 360 <sup>(**)</sup>   |                            |           |              | 1.692  |                             |
| TOTAL   |                | 350                       | 13.167                | 7.340                 | 35.290                     | 1.000     | 700          | 1.692  | 36.290                      |

**Nota:** Las superficie de sótano podrán ser iguales a las de las parcelas, pudiéndose construir dos sótanos.

(\*).- Ver artículo 17 de las Ordenanzas

(\*\*).- En virtud de Estudio de Detalle aprobado la ocupación se incrementa a 1.039 m<sup>2</sup>

## PROYECTO DE COMPENSACIÓN APROBADO

### CUADRO HOMOGENEIZACIÓN PARCELAS

| Parcela                | Superficie m <sup>2</sup> | Aprovechamiento m <sup>2</sup> (t)    |        |           |        |             |       | Nº viviendas | m <sup>2</sup> /t(H) |
|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--------|-----------|--------|-------------|-------|--------------|----------------------|
|                        |                           | Garaje                                | Kg     | Comercial | Kc     | Residencial | Kv    |              |                      |
| A <sup>(1)</sup>       | 379                       | 758                                   | 0,1032 | 300       | 0,5376 | 1.829,18    | 1     | 16           | 2.068,69             |
| B <sup>(1)</sup>       | 6.367                     | 12.734                                | 0,1032 | 700       | 0,5376 | 18.300,82   | 1     | 185          | 19.991,29            |
| C (VPO) <sup>(2)</sup> | 1.900                     | 3.800                                 | 0,086  | -----     | -----  | 6.970       | 0,219 | 70 (VPO)     | 1.853,23             |
| D <sup>(3)</sup>       | 640                       | 1.280                                 | 0,1032 | -----     | -----  | 2.403       | 0,9   | 19           | 2.294,80             |
| E <sup>(3)</sup>       | 640                       | 1.280                                 | 0,1032 | -----     | -----  | 2.403       | 0,9   | 20           | 2.294,80             |
| F <sup>(4)</sup>       | 1.604                     | 3.208                                 | 0,1032 | -----     | -----  | 3.384       | 1,094 | 40           | 4.033,17             |
| Subtotal               | 11.530 m <sup>2</sup>     |                                       |        | 1.000     |        | 35.290      |       | 350          | 32.535,98            |
| G                      | 1.637                     | Equipamiento Social                   |        |           |        |             |       |              | -----                |
| L                      | 4.104                     | Sistema General Espacios Libres       |        |           |        |             |       |              | -----                |
| VZ                     | 8.712                     | Viario Urbano Local y Espacios Libres |        |           |        |             |       |              | -----                |
| Subtotal               | 14.453                    |                                       |        |           |        |             |       |              |                      |
| <b>TOTAL</b>           | <b>25.983</b>             |                                       |        |           |        |             |       |              | -----                |

NOTA: <sup>(1)</sup> Las parcelas “A” y “B” integran la n° 1 del PERI, en total 20.130 m<sup>2</sup>/t residenciales y 201 viviendas

<sup>(2)</sup> La parcela “C” se corresponde con la n° 2 del PERI

<sup>(3)</sup> Las parcelas “D” y “E” se corresponde con la n° 3 del PERI en total 4.806 m<sup>2</sup>/t residenciales y 39 viviendas

<sup>(4)</sup> La parcela “F” se corresponde con las n° 4 y 5 del PERI en total 3.384 m<sup>2</sup>/t residenciales y 40 viviendas

No se altera la edificabilidad, ni las alineaciones, ni volumetría de las parcelas del PERI.

De conformidad con las Ordenanzas del PERI tienen carácter normativo los epígrafes 3.3 y 3.6 de la Memoria (Documento “A”), las Ordenanzas Reguladoras (Documento “B”), el Plan de Etapas (Documento “C”) y los Planos del Proyecto (Documento “E”).

El único documento normativo que recoge el número de viviendas por parcela es el epígrafe 3.3.4 “Cuadro Resumen de Características por Parcelas”. Para mantener una expresión coherente con la división parcelaria que resulta del Proyecto de Compensación aprobado en el nuevo “Cuadro Resumen de Características” se recoge la división de la parcela nº 1 en dos (las “A” y “B” del Proyecto de Compensación), la nº 3 en otras dos (las “D” y “E”) y la agrupación de las nº 4 y nº 5 en una única (parcela “F” del Proyecto de Compensación). Además para la identificación de las parcelas se sustituye la “expresión numérica” (parcela nº 1, etc..) por la “expresión alfabética” (parcela “A”, etc...).

Por tanto el incremento del número de viviendas 21 se debe reflejar en el citado Cuadro que se modifica. Se corrige el error en la suma de la columna correspondiente a “Superficie ocupada” que arroja un total de 7.472 m<sup>2</sup> en lugar de los 7.340 m<sup>2</sup>. Como consecuencia del Estudio de Detalle aprobado para la parcela 6 (parcela “G”) la superficie ocupada se fija definitivamente en 8.151.

Se corrige también el plano P.3 “Propuesta de Ordenación. Aprovechamientos” que reproduce el Cuadro de Características de las parcelas, así como la totalidad de los demás planos, recogiendo la nueva parcelación. También se corrigen las Ordenanzas Reguladoras reflejando el incremento de un total de 21 viviendas en las parcelas “B”, “D” y “E”.

#### **4.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PREVISTA**

La conveniencia de la presente modificación que se limita a incrementar en 21 el número de viviendas en las parcelas “B”, “D” y “E” del proyecto de Compensación, lo que implica

afección a las parcelas nº 1 y nº 3 del PERI, se encuentra en la necesidad de acomodar la superficie del programa residencial ofertado a las actuales necesidades.

Ya hemos señalado que el tamaño promedio de las viviendas de las parcelas “B”, “D” y “E” resulta de 103,15 m<sup>2</sup>/vivienda y con el incremento (pasan de 224 viviendas a 245), el tamaño promedio se ajusta a 94,31 m<sup>2</sup>/vivienda.

Además de este objetivo, la Modificación del PERI va a posibilitar, en base al Convenio Urbanístico formulado entre UTE URANZU y AYUNTAMIENTO, que se oferten 37 viviendas a Precio Concertado, equivalente a una media de aplicar el índice 1,95 a los precios máximos de vivienda VPO de Régimen General, todo ello en las condiciones de plazo señaladas en el Convenio, lo que representa una mejora en las condiciones de acceso a la vivienda respecto de las condiciones del mercado actual.

Desde el punto de vista de la justificación jurídica hay que precisar que el “número de viviendas” en el esquema de la nueva Ley del Suelo Vasca, Ley 2/2006 de 30 de junio, forma parte de las determinaciones de “ordenación pormenorizada” sin que afecte a las determinaciones de ordenación de “carácter estructural” (art. 53 y 56 en relación con art. 58 de la Ley 2/2006).

Por tanto el número de viviendas previstas en determinadas parcelas del PERI, que es el único elemento importante que se modifica, sufriendo un incremento de 21, puede ser formulado a través de la modificación del documento de planeamiento pormenorizado.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 17/94 que presidió la formulación del PERI, y que exige una reserva del 20% del número de viviendas vinculada a VPO (70 de las 350 del PERI aprobado en su día), hay que vincular correlativamente 4 (20% de 21) al citado régimen de VPO, concretamente en la parcela “B” del Proyecto de Compensación (parcela nº 1 del PERI).



Respecto a las previsiones de dotaciones y espacios libres hay que señalar que la vigente Ley 2/2006 anuda la necesidad de disponer de nuevas dotaciones al hecho de que se produzca “incremento” de la edificabilidad urbanística residencial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la citada Ley, no produciéndose incremento de la edificabilidad residencial no hay necesidad de prever dotaciones adicionales de espacios libres.

En todo caso y con respecto a la justificación del mantenimiento de los objetivos de la calidad urbana hay que precisar que tanto el Plan General vigente de 1998 como el PERI de ALZUKAITZ se formularon de acuerdo con las exigencias de la Ley del Suelo 1975, Texto Refundido de 9-4-76 y su Reglamento de Planeamiento, que previene una dotación de espacios libres en base a un ratio de 3,2 habitantes por vivienda. Hoy día el ratio de ocupación por vivienda ha descendido a 2,4 habitantes/vivienda, por lo que el incremento de 21 viviendas (6% de 350), teniendo en cuenta la importante reducción en el número de ocupantes de cada vivienda (un 25% de reducción) justifica sobradamente el mantenimiento de la calidad urbana, pues no se produce incremento de población efectiva respecto a las previsiones que presidieron la disposición de los estándares de espacios libres ( $2,4 \times 371 < 3,2 \times 350$ ).

## **5.- NUEVO “CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS” CORREGIDO**

Con el incremento de 21 viviendas que se distribuyen entre las parcelas nº 1 y 3 del PERI (parcelas “B”, “D” y “E” del PERI modificado), el citado Cuadro, que figura en el epígrafe 3.3.4 de la Memoria queda de la forma siguiente. Como decimos se han ajustado las parcelas del PERI a la subdivisión o agrupación efectuadas en el Proyecto de Compensación, sustituyendo la identificación por números por la identificación con letras, para una mejor relación entre las parcelas del PERI y las del Proyecto de Compensación.

Se ha corregido también la ocupación de la parcela “G” de acuerdo con el Estudio de Detalle.

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS (MODIFICADO – EPÍGRAFE 3.3.4)**

| Parcela | Plantas<br><br>(*) | Nº máximo<br>de viviendas | Superficie<br>parcela m² | Superficie<br>ocupada | Superficie Real Edificable |           |              |        | Total<br>Edif. urbanística<br>(sin equipamiento)<br>sobre rasante |
|---------|--------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------|--------------|--------|-------------------------------------------------------------------|
|         |                    |                           |                          |                       | Residencial<br><br>m²/t    | Comercial | Equipamiento |        |                                                                   |
|         |                    |                           |                          |                       |                            |           | Cultural     | Social |                                                                   |
| A       | PB+4+A             | 16                        | 379                      | 360                   | 1.829,18                   | 300       |              |        | 2.129,18                                                          |
| B       | PB+4+A<br>PB+3+A   | 198 (4 VPO)               | 6.367                    | 3.679                 | 18.300,82                  | 700       |              |        | 19.000,82                                                         |
| C (VPO) | PB+3+A             | 70 (VPO)                  | 1.900                    | 1.461                 | 6.970                      |           | 700          |        | 6.970                                                             |
| D       | PB+3+A             | 23                        | 640                      | 442                   | 2.403                      |           |              |        | 2.403                                                             |
| E       | PB+3+A             | 24                        | 640                      | 450                   | 2.403                      |           |              |        | 2.403                                                             |
| F       | PB+3+A             | 40                        | 1.604                    | 720                   | 3.384                      |           |              |        | 3.384                                                             |
| G       | PB+1               | ----                      | 1.637                    | 1.039                 | ----                       |           |              | 1.692  |                                                                   |
| TOTAL   |                    | 371                       | 13.167                   | 8.151                 | 35.290                     | 1.000     | 700          | 1.692  | 36.290                                                            |

**Nota: Las superficie de sótano podrán ser iguales a las de las parcelas, pudiéndose construir dos sótanos.**

**(\*)**.- Ver artículo 17 de las Ordenanzas

## **6.- NUEVOS PLANOS Y ORDENANZAS CORREGIDOS**

Se acompaña nuevos planos corregidos (Documento E) en los que se ha sustituido la identificación numérica de las parcelas por letras y se ha ajustado el cuadro a las parcelas configuradas en el Proyecto de Compensación aprobado según el nuevo “Cuadro de Parcelas” corregido del epígrafe 3.3.4 de la Memoria.

Igualmente se acompaña nuevo documento “B” en el que se han incluido las alteraciones que en las Ordenanzas Reguladoras se desprende del incremento del número de viviendas en 21 (4 de ellas de VPO). En particular se expresa la superficie de parcela en cada una de ellas; la ocupación máxima en planta; Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante; Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante; Edificabilidad física sobre y bajo rasante; Perfil máximo edificable.

En Donostia-San Sebastián, Noviembre 2009

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M<sup>a</sup> Abad

Letrado

José Miguel Martín Herrera

Arquitecto

Por la Propiedad

Fdo.: Agustín Apaolaza

UTE URANZU