

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

PROMOTOR: UTE URANZU
Texto Refundido ajustado al acuerdo de
aprobación inicial de 4-12-2009

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, ENERO 2010

MEMORIA

0.- PREVIO

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

0.- PREVIO

Con fecha 4-12-2009 se procedió a otorgar la aprobación inicial al documento de Modificación Puntual (1ª Modificación) del PERI del ámbito 7.2.7 ALZUKAITZ con sujeción a determinadas condiciones.

Dicho acuerdo de aprobación fue objeto de publicación en el BOG de 29.12-2009.

El condicionamiento hace referencia a los siguientes aspectos, que debían de ser corregidos:

- a).- Se deberá establecer de forma clara el perfil permitido en cada una de las parcelas edificables ordenadas por la Modificación.
- b).- Deberá revisarse la ocupación máxima en planta que se establece para las parcelas edificables siendo coincidentes con las descritas en los planos y con las alineaciones obligatorias impuestas.
- c).- Se deberá aclarar la edificabilidad urbanística máxima permitida bajo rasantes en la parcela "C".
- d).- En las Normas Urbanísticas se hace referencia a las cesiones tanto relativas a los espacios y equipamientos públicos como a las relativas a la participación de las plusvalías generadas por la acción urbanística, cesiones que ya fueron en su momento materializadas.

No obstante en cuanto a esta última cesión y por lo que se refiere a las determinaciones objeto de la presente modificación, se estará a lo que resulte de aplicación normativa en el momento de la materialización

En relación con este condicionado se ha introducido en el presente documento los siguientes cambios:

- Se ha recogido en el artículo 14 de las Ordenanzas los diferentes perfiles admitidos en las parcelas edificables, en concordancia con lo dibujado en el plano P-9 y artículo 17, corrigiendo asimismo las discordancias entre este artículo y el plano. Se ha corregido también los perfiles en los cuadros de la Memoria y planos.
- Existía un error en la superficie de las parcelas “D” y “E” que se ha corregido en el artículo 14 y cuadros de la Memoria y planos. Las nuevas superficie de las parcelas “D” y “E” son 559 m² y 721 m² respectivamente, lo que afecta a la edificabilidad bajo rasante respectiva, y a la edificabilidad física de cada una de ellas.
- Se ha corregido el error en el dato de la edificabilidad urbanística bajo rasante de la parcela “C”. Se había reflejado una superficie inferior al resultado de multiplicar la superficie de la parcela por dos (100% de ocupación y dos sótanos).
- En los artículo 36 y 37 de las Ordenanzas se ha recogido que si bien se han practicado ya las cesiones de aprovechamiento y no hay incremento de edificabilidad, se estará en todo caso a lo que resulte de aplicación normativa en el momento de la materialización

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 m²/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 m²/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 m²/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 m²/vivienda a 94,31 m²/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 Regulatoras.

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 ² s
Espacios Libres Viarios (VL)	7.198 m ² s
Espacios Libres Peatonales (LL).....	1.514 m ² s
Parcela de Equipamiento Social (ES)	1.637 m ² s
Residencial vivienda libre con alineación a vial (RV).....	8.026 m ² s
Residencial VPO con alineación a vial (RV).....	1.900 m ² s
Residencial vivienda libre colectiva en parcela (RP).....	1.604 m ² s

Total..... 25.983 m²s

Asignación de aprovechamientos:

Aprovechamiento edificatorio lucrativo 36.290 m²c

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 ² tc	1.000 m ² tc		21.130 m ² tc
2	70	6.970 m ² tc		700 m ² tc	6.970 m ² tc
3	39	4.806 m ² tc			4.806 m ² tc
4	20	1.692 m ² tc			1.692 m ² tc
5	20	1.692 m ² tc			1.692 m ² tc
6	-----			1.692 m ² tc	4.806 m ² tc
Total	350	35.290 m ² tc	1.000 m ² tc	2.392 m ² tc	36.290 m ² tc

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 m ²	Aprovechamiento m ² /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 Espacios Libres		
Subtotal	14.453				
TOTAL	25.983				

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 m²s.

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 ² s
Ocupación en planta de la superficie edificada sobre rasante	1.039 m ² s
Superficie máxima construida	1.692 m ² 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 Alzukaiatz*.

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:

Parcela PERI aprobado	Parcela PERI Modificado	Parcela Proyecto de Compensación
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:

Parcela PERI aprobado	Parcela PERI Modificado	Nº de viviendas actual	Nº de viviendas propuesta	m²/t uso residencial	m²/t comercial
1	B	185	198 ^(*)	18.300,82	700
3	D	19	23	2.403	
	E	20	24	2.403	
TOTAL		224	245	23.106,82	700

^(*) 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 (*)	Nº máximo de viviendas	Superficie parcela	Superficie ocupada	Superficie Real Edificable				Total (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 ^(**)				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 m²

PROYECTO DE COMPENSACIÓN APROBADO

CUADRO HOMOGENEIZACIÓN PARCELAS

Parcela	Superficie m ²	Aprovechamiento m ² (t)						N° viviendas	m ² /t(H)
		Garaje	Kg	Comercial	Kc	Residencial	Kv		
A ⁽¹⁾	379	758	0,1032	300	0,5376	1.829,18	1	16	2.068,69
B ⁽¹⁾	6.367	12.734	0,1032	700	0,5376	18.300,82	1	185	19.991,29
C (VPO) ⁽²⁾	1.900	3.800	0,086	-----	-----	6.970	0,219	70 (VPO)	1.853,23
D ⁽³⁾	640	1.280	0,1032	-----	-----	2.403	0,9	19	2.294,80
E ⁽³⁾	640	1.280	0,1032	-----	-----	2.403	0,9	20	2.294,80
F ⁽⁴⁾	1.604	3.208	0,1032	-----	-----	3.384	1,094	40	4.033,17
Subtotal	11.530 m²			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								
TOTAL	25.983								-----

NOTA: ⁽¹⁾ Las parcelas "A" y "B" integran la n° 1 del PERI, en total 20.130 m²/t residenciales y 201 viviendas

⁽²⁾ La parcela "C" se corresponde con la n° 2 del PERI

⁽³⁾ Las parcelas "D" y "E" se corresponde con la n° 3 del PERI en total 4.806 m²/t residenciales y 39 viviendas

⁽⁴⁾ La parcela "F" se corresponde con las n° 4 y 5 del PERI en total 3.384 m²/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 Regulatoras (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 m² en lugar de los 7.340 m². 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 Regulatoras 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 m²/vivienda y con el incremento (pasan de 224 viviendas a 245), el tamaño promedio se ajusta a 94,31 m²/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 (*)	Nº máximo de viviendas	Superficie parcela m ²	Superficie ocupada	Superficie Real Edificable				Total Edif. urbanística (sin equipamiento) sobre rasante
					Residencial m ² /t	Comercial	Equipamiento		
							Cultural	Social	
A	PB+4+A	16	379	360	1.829,18	300			2.129,18
B	PB+3+A+BC (centro) PB+4+A (esquina) PB+4+2A (Torreón)	198 (4 VPO)	6.367	3.679	18.300,82	700			19.000,82
C (VPO)	PB+3+A+BC (centro) PB+4+A (esquina) PB+4+2A(Torreón)	70 (VPO)	1.900	1.461	6.970		700		6.970
D	PB+3+A+BC	23	559	442	2.403				2.403
E	PB+3+A+BC	24	721	450	2.403				2.403
F	PB+3+A PB+3+BC	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, Enero 2010

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M^a Abad

Letrado

José Miguel Martín Herrera

Arquitecto

Por la Propiedad

Fdo.: Agustín Apaolaza

UTE URANZU

**DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS
(MODIFICADAS)**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO B:

ORDENANZAS REGULADORAS (MODIFICADAS)

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1º.- Ámbito

Artículo 2º.- Entrada en vigor

Artículo 3º.- Condiciones de vigencia

Artículo 4º.- Obligatoriedad

Artículo 5º.- Terminología de conceptos

Artículo 6º.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo 1.1.- Régimen de calificación

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación

Artículo 8º.- Código de calificación

Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

Capítulo 1.2.- Régimen para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Reforma Interior

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

Artículo 11º.- Adquisición de las facultades urbanísticas

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

Capítulo 2.1.- Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen

- Artículo 12°.- Generalidades
- Artículo 13°.- Aprovechamiento edificatorio
- Artículo 14°.- Parcelación
- Artículo 15°.- Alineaciones
- Artículo 16°.- Rasantes
- Artículo 17°.- Perfiles y Alturas
- Artículo 18°.- Patios
- Artículo 19°.- Cuerpos salientes o vuelos
- Artículo 20°.- Elementos salientes en fachadas
- Artículo 21°.- Escaleras y acceso a viviendas
- Artículo 22°.- Ascensores
- Artículo 23°.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

Capítulo 2.2.- Condiciones de Dominio

- Artículo 24°.- Condiciones Generales de Dominio
- Artículo 25°.- Servidumbre de uso Público

Capítulo 2.3.- Condiciones de Uso

- Artículo 26°.- Régimen de Uso

Capítulo 2.4.- Condiciones Higiénico Sanitarias y de Seguridad de las Edificaciones

Artículo 27°.- Condiciones Generales

Artículo 28°.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio

Artículo 29.- Condiciones de los locales destinados a garaje

Capítulo 2.5.- Condiciones Estéticas y de Ornato

Artículo 30°.- Obligatoriedad de anteproyecto previo

Artículo 31°.- Fachadas

Artículo 32°.- Cubiertas

TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

Capítulo 3.1.- Condiciones de edificación y aprovechamiento de la parcela de equipamiento

Artículo 33°.- Parcela de equipamiento

TÍTULO CUARTO. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 4.1.- Condiciones generales de diseño

Artículo 34°.- Supresión de Barreras Urbanísticas

Capítulo 4.2.- Condiciones constructivas y características de detalle

Artículo 35°.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio

**TÍTULO QUINTO. PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS
Y CESIONES**

Capítulo 5.1.- Patrimonialización de los aprovechamientos

Artículo 36º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables

Capítulo 5.2.- Cesiones

Artículo 37º.- Cesiones a realizar

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES

Artículo 1º.- Ámbito

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior, “Altzukaitz” tras su 1ª Modificación Puntual.

Artículo 2º.- Entrada en vigor

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

Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia

Las determinaciones del Plan 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 Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4º.- Obligatoriedad

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en el artículo 207 de la Ley 2/2006 de 30 de junio que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Especial de Reforma Interior, 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 5º.- 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 artículo 3 del Código Civil.

Artículo 6º.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos

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

- Documento A: Memoria
- Documento B: Ordenanzas Reguladoras
- Documento C: Plan de Etapas
- Documento D: Estudio Económico-Financiero
- Documento E: Planos de Información y Propuesta

Los epígrafes 3.3. y 3.6. de la Memoria de Ordenación (Documento A), las Ordenanzas Reguladoras(Documento B), los Planos de Propuesta (Documento E) y el Plan de Etapas (Documento C) 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.

TÍTULO PRIMERO:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación

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

Artículo 8º.- Código de calificación

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

- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
 - RV.- Parcela Residencial con alineaciones a vial
 - RP.- Parcela Residencial colectiva en parcela

- SISTEMAS DE COMUNICACIONES
 - VL.- Viario local y aparcamiento

- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
 - LL.- Sistema de espacios libres peatonales
 - L.- Sistema General de Espacios Libres

– RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

– ES.- Otros Equipamientos

Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

a) PARCELA RESIDENCIAL

RV.- Parcela Residencial con alineaciones a vial

- DOMINIO: Privado
- USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados
- EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas

RP.- Parcela Residencial colectiva en parcela

- DOMINIO: Privado
- USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados
- EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas

b) SISTEMA DE COMUNICACIONES

VL.- Sistema de Comunicación y Aparcamiento asociado a viario

- DOMINIO: Público
- USO URBANÍSTICO: Circulación rodada, aparcamiento en superficie
- EDIFICACIÓN: Excluida, salvo instalaciones de servicio y mobiliario urbano.

c) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

LL.- Sistema de Espacios Libres Peatonales

L.- Sistema General de Espacios Libres

- DOMINIO: Público
- USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones
- EDIFICACIÓN: Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación (rampas, escaleras.....)

d) RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

ES.- Otros Equipamientos

- DOMINIO: Público
- USO URBANÍSTICO: Comprende las actividades de servicio a la población ejercidas sin ánimo de lucro por entidades públicas o privadas (docente, deportivo, institucional, sanitario, asistencial, socio cultural, recreativo, religioso, de servicios públicos)
- EDIFICACIÓN: Se admite un aprovechamiento de 1.692 m² de techo edificable en la parcela nº G. Se prevé además un local con una superficie mínima de 700 m² en planta baja de la parcela “C”.

CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

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

La Unidad de Ejecución coincide con el Ámbito de planeamiento constituyendo a su vez un Área de reparto independiente.

Para su ejecución deberá estar redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización que se ejecutará de acuerdo con el Plan de Etapas.

Artículo 11°.- Adquisición de las facultades urbanísticas

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

1) Derecho a urbanizar

Se adquiere con la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior.

Para el ejercicio de este derecho, se requiere la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2) Derecho al Aprovechamiento urbanístico

Se adquiere mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos en el Plan de Etapas del presente Documento.

3) Derecho a edificar

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

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

4) Derecho a la edificación

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

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

TÍTULO SEGUNDO:

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 12º.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características (3.3.4 de la Memoria), en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a cada parcela, tienen el carácter de techo máximo.

Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio

1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 35.290 m², que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo, y 1.000 m² para usos comerciales.

2.- Aprovechamiento bajo rasante

La ocupación máxima edificatoria bajo rasante es de 13.167 m² lo que corresponde a la ocupación total de las parcelas, con una posibilidad de construcción de dos plantas de sótano. Se deberá cumplir el estándar de 1,35 plazas de garaje por vivienda o por cada 100 m² de superficie de local comercial, sin contar con las plazas de superficie.

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda.

Artículo 14º.- Parcelación

Se definen 6 parcelas, 5 residenciales y 1 de equipamiento comunitario cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

Parcela A.- Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela	379 m ²
Ocupación máxima en planta	360 m ²
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante	2.129,18 m ²
Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante	758 m ²
Edificabilidad física (sobre y bajo rasante)	2.887,18 m ²
Perfil máximo edificable.....	PB+4+A

Parcela B.- Residencial. Viviendas libres (4 VPO)

Superficie de parcela	6.367 m ²
Ocupación máxima en planta	3.679 m ²
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante	19.000,82 m ²
Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante.....	12.734 m ²
Edificabilidad física (sobre y bajo rasante)	31.734,82 m ²
Perfil máximo edificable.....	PB+3+A+BC (centro)
	PB+4+A (esquina)
	PB+4+2A (Torreón)

Parcela C.-Residencial. Viviendas de Protección Oficial

Superficie de parcela	1.900 m ²
Ocupación máxima en planta	1.461 m ²
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.....	6.970 m ²
	(no se computan los 700 m ² de equipamiento)
Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante.....	3.800 m ²
Edificabilidad física (sobre y bajo rasante)	11.470 m ²
Perfil máximo edificable.....	PB+3+A+BC (centro)
	PB+4+A (esquina)
	PB+4+2A (Torreón)

Parcela D.- Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela	559 m ²
Ocupación máxima en planta	442 m ²
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.....	2.403 m ²
Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante.....	1.118 m ²
Edificabilidad física (sobre y bajo rasante)	3.521 m ²
Perfil máximo edificable.....	PB+3+A+BC

Parcela E.- Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela	721 m ²
Ocupación máxima en planta	450 m ²
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.....	2.403 m ²
Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante.....	1.442 m ²
Edificabilidad física (sobre y bajo rasante)	3.845 m ²
Perfil máximo edificable.....	PB+3+A+BC

Parcela F.- Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela	1.604 m ²
Ocupación máxima en planta	720 m ²
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.....	3.384 m ²
Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante.....	3.208 m ²
Edificabilidad física (sobre y bajo rasante)	6.592 m ²
Perfil máximo edificable.....	PB+3+A PB+3+BC

Parcela G.- Otros Equipamientos

Superficie de parcela	1.637m ²
Ocupación máxima en planta	1.039 m ²
Edificabilidad física máxima sobre rasante.....	1.692 m ²
Edificabilidad física máxima bajo rasante	0 m ²
Edificabilidad física (sobre y bajo rasante)	1.692 m ²
Perfil máximo edificable.....	PB+1

La superficie máxima de aprovechamiento bajo rasante en cada parcela se obtiene multiplicando por 2 la superficie de las parcelas, ya que se permiten 2 sótanos ocupando el 100% de la parcela.

La parcela “C” tiene además 700 m² destinados a equipamiento.

Las parcelas anteriormente definidas no tienen la condición de parcelas edificables mínimas. Se podrán parcelar en otras de inferior superficie siempre que su frente mínimo sea de 14 metros en el caso de la parcela destinada a V.P.O. y de 18 metros en el resto.

En el supuesto de que las parcelas “A” y “B” no ocupen el 100% de la misma con el sótano, la superficie no ocupada se incorporará al sistema de espacios libres peatonales.

El cumplimiento de la Ley de Medidas Urgentes queda pues garantizado al destinarse el 20% del aprovechamiento edificatorio residencial para viviendas de Protección Oficial. La aplicación del 20% sobre las **371** viviendas resulta ser **74** que se concretan en la parcela **C (70) que ha sido destinada a Viviendas de Protección Oficial, y 4 en la parcela “B”**.

Artículo 15º.- Alineaciones

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

- Creación de un espacio circular con un diámetro entre parcelas de 130 metros. Este espacio ya existe trazado en el ámbito colindante de Palmera por lo que en este ámbito nos limitamos a continuar su trazado.
- Creación de una calle que completa la actual calle Altzukaitz y la alineación de la edificación se apoya sobre ella.
- Creación de una calle paralela al canal de Artía. Esta calle es, igualmente, la continuación de la existente en el ámbito Palmera.

- Teniendo en cuenta las grandes dimensiones de ocupación en planta y la edificación se pretende garantizar la producción de elementos compositivos en los edificios que proporcionen escalas más reducidas, fragmentando el conjunto.

Las alineaciones de las parcelas edificables quedan definidas en los planos y tienen carácter de alineaciones **máximas** y alineaciones **fijas**, no admitiéndose que sobresalga ningún elemento constructivo a excepción de vuelos, cornisas, vierte aguas, bajantes, letreros, etc....

a) Alineaciones fijas

En función de los usos se fijan alineaciones en las esquinas significativas de la edificación debidamente acotadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

Estas alineaciones serán obligatorias.

b) Alineaciones máximas

El resto de las alineaciones tiene una doble composición en perfil y desarrollo, con el fin de recomponer la escala para dar una imagen fragmentada de la edificación.

Con tal fin, y el de mantener la misma imagen que la del Ámbito “Palmera-Montero”, la composición y ritmo de las fachadas, disposición de los cuerpos volados, etc..., se adecuarán a los de los edificios equivalentes del Ámbito “Palmera-Montero”.

El Anteproyecto exigido por estas Ordenanzas deberá dar cumplimiento a esta normativa definiendo las texturas, volúmenes y color de la edificación propuesta.

Artículo 16º.- Rasantes

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

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

Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles.

Artículo 17º.- Perfiles y Alturas

Se definen los perfiles para los edificios planteados según el plano P9: Perfiles Normativos.

El edificio “B”, tendrá en el cuerpo central un perfil máximo de planta baja, tres plantas altas, un ático retranqueado y planta bajocubierta y, en los extremos, planta baja, 4 plantas altas y un ático retranqueado. Asimismo, en las dos esquinas de la rotonda para conformar las torres y poder ajustarse al perfil del edificio similar del Ámbito colindante “Palmera-Montero”, el perfil será de planta baja, 4 plantas y dos áticos retranqueados.

El edificio “A” tendrá un perfil máximo de planta baja, cuatro plantas altas y ático retranqueado.

El edificio “C” tendrá un perfil máximo de planta baja, 3 plantas altas, un ático retranqueado y una planta bajocubierta, y planta baja, cuatro plantas y ático y en la esquina-encuentro con el bloque “D”, planta baja, 4 plantas y 2 áticos retranqueados para poder conformar una torre. Los edificios “D” y “E” tendrán un perfil máximo de planta baja, 3 plantas altas, un ático retranqueado y una planta bajocubierta.

Los edificios “F” y “G” tendrán un perfil de planta baja, 3 plantas altas y una planta de ático retranqueado, o bien de planta baja, 3 plantas altas y una planta bajocubierta, ajustado al perfil de los edificios similares del Ámbito colindante “Palmera-Montero”.

Así se establece que en las esquinas de la edificación podrán destacarse elementos tanto en altura como en alineación. Asimismo en determinados puntos de desarrollo de las fachadas, podrán adelantarse cuerpos que enfatizen entradas, ejes o cualquier otro elemento que, en términos compositivos o funcionales pueda justificarse.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,60 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura media de 3,00 metros de suelo a suelo.

Artículo 18º.- Patios

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

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

Artículo 19º.- Cuerpos salientes o vuelos

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

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

Los vuelos abiertos ocuparán linealmente no más del 60% de la fachada salvo en el suelo de planta 4ª que podrá ocupar el 100% de la longitud de fachada, sin exceder 1,00 ms de saliente.

Los aleros o cornisas podrán sobresalir hasta 30 cm más que los vuelos indicados.

El preceptivo Anteproyecto tratará en profundidad estos aspectos.

Artículo 20º.- Elementos salientes en fachadas

Los zócalos, pilastras y demás elementos constructivos u ornamentales adosados a la fachada en planta baja, con excepción de toldos y marquesinas, no sobresaldrán de la alineación más de 0,15 metros.

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

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

Sólo podrán situarse a menor altura con saliente máximo de 0,20 metros desde la alineación, los soportes y demás elementos previstos para extender y colgar los toldos.

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

Artículo 21º.- Escaleras y acceso a viviendas

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

Se prohíben las escaleras colectivas compensadas y las mesetas partidas o en ángulo.

Las escaleras deberán disponer de iluminación exterior. En el caso de disponer de iluminación cenital se deberá cumplir la normativa establecida a tal efecto para las viviendas VPO.

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

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

Artículo 22º.- Ascensores

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 23º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

- 1.- Computarán con carácter general como parte del aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:
 - . Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m., de altura libre
 - . Los elementos macizos de la edificación
 - . Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1,50$ m.
 - . Los huecos de ascensores
 - . Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computarán el 50% de su superficie).
- 2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

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

3.- Aprovechamiento sobre rasante:

- . Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes
- . En las plantas altas, la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
- . En las plantas bajas, semisótano y sótanos los mismos elementos y espacios citados, que dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, con una altura mayor de 1,20 m.

4.- Aprovechamiento bajo rasante

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

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 24º.- Condiciones Generales de Dominio

Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

Artículo 25°.- Servidumbre de uso Público y Privado

- 1.- Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento. En particular se establece servidumbre recíproca entre las parcelas “A”, “B”, “D” y “E” para el acceso y salida a la planta de sótano. La extensión de dicha servidumbre se concretará en el Proyecto de Compensación.
- 2.- Se afecta a 1.597 m² de la parcela “B” y 73 m² de la parcela “C” con “servidumbre de uso público” con destino a espacio ajardinado. Si no se ocupara el subsuelo con aparcamiento subterráneo, la parte no ocupada se incorporará al dominio y uso público como espacio libre peatonal.

En los espacios privados sujetos a servidumbre de uso público en superficie, los costes de mantenimiento, servicio y conservación del alumbrado, así como el mantenimiento de limpieza ordinario y de la pavimentación, corresponderán al municipio. Por el contrario, los costes de mantenimiento y reparación de la parte “estructural” (forjado e impermeabilización) corresponderá a la propiedad privada.

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 26°.- Régimen de Uso

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

2.- Usos Autorizados

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

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

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

Se admitirá también en planta primera con acceso común a las viviendas del edificio en los casos de implantación de servicios profesionales despachos estudios, etc.... y otros usos similares, de carácter inocuo a los efectos del Reglamento M.I.N.P. (como peluquerías, salones de belleza, etc...), cuando la superficie útil sea inferior a 250 m².

- Comercial: En la planta baja de la edificación residencial y localizado exclusivamente en las zonas delimitadas gráficamente. Se podrá ocupar la planta primera de la edificación, pero siempre en comunicación directa con los locales de planta baja y configurando con los mismos una unidad funcional.

Se admitirá también en planta primera con acceso común a las viviendas del edificio en los casos de implantación de servicios profesionales despachos estudios, etc... y otros usos similares, de carácter inocuo a los efectos del

Reglamento M.I.N.P. (como peluquerías, salones de belleza, etc..), cuando la superficie útil sea inferior a 250 m².

- Oficinas: Podrán implantarse en planta baja pero con acceso independiente desde la planta baja. En plantas altas se admiten consultas, despachos y pequeñas oficinas, siempre que se desarrollen como un uso complementario del principal de la vivienda.
- Garajes: Se autoriza exclusivamente en las plantas sótano.

3.- Equipamiento comunitario:

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

4.- Uso industrial:

Se admite tan solo industria de 1ª categoría.

5.- Usos prohibidos

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

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

Artículo 27º.- Condiciones generales

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

Artículo 28°.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio

- 1.- Todos los locales de la planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.
- 2.- Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.
- 3.- La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso. Para esta última exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

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

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

Artículo 29°.- Condiciones de los locales destinados a garaje

- 1.- Superficie y dimensiones mínimas:

La dimensión mínima por plaza, sin contar accesos, etc..., será de 2,20 por 4,50 metros.

- 2.- Altura libre mínima:

La altura mínima será de 2,20 metros.

3.- Accesos:

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

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

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

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

Los edificios previstos en cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del presente PERI deberán disponer de las entradas y salidas en los lugares que se indican en el mismo.

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

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

CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 30°.- Obligatoriedad de anteproyecto previo

Se establece la obligatoriedad de presentar, de forma previa a la solicitud de licencia de edificación, un Anteproyecto que garantice el tratamiento coordinado y proporcionado de los diferentes nuevos espacios urbanos que se crean en el presente PERI con los edificios del Ámbito colindante “Palmera-Montero”, y permita controlar desde el Ayuntamiento la adecuada escala con la que se pretende resolver la actuación.

Podrá dividirse en 2 Anteproyectos. Uno que contemple la zona del canal y el otro el resto.

No se podrá solicitar la licencia de un bloque hasta que se haya aprobado el Anteproyecto del Área a que corresponda la parcela en cuestión.

Artículo 31°.- Fachadas

- 1.- En el caso excepcional de localización de tendederos en las fachadas exteriores de la edificación prevista, éstos se protegerán impidiendo su visualización exterior.
- 2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.
- 3.- Los materiales empleados en fachada serán permanentes y de primera calidad. Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.
- 4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.

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

Artículo 32º.- Cubiertas

- La envolvente de la cubierta quedará definida por una doble pendiente del 40%, ascendente hacia y desde el interior de la parcela. Se conformará a partir de un punto situado a un metro de altura del plano superior horizontal del ático en prolongación de su fachada y, a partir de ese punto, un metro en horizontal de alero.
- Los huecos de ventilación e iluminación que se abren en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajo cubierta.
- Si se adaptan soluciones de cubierta plana, se podrán disponer exclusivamente sobre ella elementos de las instalaciones de servicio del edificio.

TÍTULO TERCERO:

ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO

Artículo 33º.- Parcela de Equipamiento

- Se destina a este uso la parcela “G”
- Las alineaciones se ajustarán a las fijadas en los Planos, que tienen carácter de máximas
- El perfil máximo será de planta baja y planta primera
- El aprovechamiento máximo sobre rasante es de 1.692 m²/t
- La ocupación máxima en planta es de 1.039 m²

TÍTULO CUARTO:

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 4.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 34.- Supresión de Barreras Urbanísticas

El proyecto de urbanización previsto, deberá ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

CAPÍTULO 4.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

El Proyecto de Urbanización tendrá el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberán de ser autorizados por los Servicios Municipales.

Artículo 35°.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio

Todas las conducciones serán subterráneas y dispuestas en suelo de dominio y uso público sin perjuicio de las conexiones con cada parcela; las redes merecerán la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, en particular con referencia a enganches y conexiones.

Los accesos a garajes se ejecutarán evitando el entorpecimiento de tráfico. Las parcelas “A”, “B”, “D” y “E” tendrán acceso común. Se indica el lugar de acceso en el plano de Ordenación geometrizada.

TÍTULO QUINTO:

PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

CAPÍTULO 5.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 36°.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables

Dado que ya ha procedido a la materialización de la cesión de aprovechamiento de acuerdo con el Proyecto de Compensación aprobado en su día y no se produce incremento de edificabilidad, no hay que practicar cesión adicional pues los aprovechamientos se encuentran patrimonializados.

Se estará en todo caso a lo que resulte de aplicación normativa en el momento de la materialización.

CAPÍTULO 5.2.- CESIONES

Artículo 37º.- Cesiones a realizar

Conforme con las determinaciones contenidas en el presente documento, y de acuerdo con el Plan General de Ordenación, que hace referencia a la Modificación de Elementos del anterior Plan General, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Irún los siguientes suelos:

- Con carácter general todas las superficies destinadas a viales y espacios libres definidas por la ordenación, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos.

- Las parcelas específicamente definidas como de cesión:
 - E.S.- Parcela “G” para “otros equipamientos” con una superficie de 1.637 m²

- El local de 700 m² de planta baja situada en el bloque “C” para Equipamiento cultural.

La citada cesión se ha producido ya con la aprobación del Proyecto de Compensación, quedando tan solo pendiente la cesión del local en la parcela “C”, actualmente en construcción.

Se estará en todo caso a lo que resulte de aplicación normativa en el momento de la materialización.

Irun, Enero de 2010

José M^a Abad Urruzola
Letrado

José Miguel Martín Herrera
Arquitecto

UTE URANZU
Promotor

Fdo.: Agustín Apaolaza
UTE URANZU